

# 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 2018 - 30/6 2019

19. regnskabsår

CVR-nr : 25 51 90 78

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 13. december 2019  
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 - moderselskab og koncern	7
Anvendt regnskabspraksis - moderselskab	11
Resultatopgørelse for året 1/7 2018 - 30/6 2019 - moderselskab	17
Balance pr. 30. juni 2019 - moderselskab	18
Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2019 - moderselskab	20
Noter til årsregnskabet - moderselskab	21
Anvendt regnskabspraksis - koncern	28
Resultatopgørelse for året 1/7 2018 - 30/6 2019 - koncern	35
Balance pr. 30. juni 2019 - koncern	36
Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2019 - 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 2018 - 30/6 2019

---

### 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%  
Damgaards 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%  
Skovvang Invest I ApS, Frederiksværk, 100%  
TB Nybyg I ApS, Frederiksværk, 100%  
Jersie Skole ApS, Frederiksværk, 100%  
CPH Construction A/S, Frederiksværk, 51%  
Søfryd ApS, Frederiksværk, 50% (associerede virksomheder)  
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk, 50% (associerede virksomheder)  
Øresundsvej I/S, Frederikssund, 25% (associerede virksomheder)

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten og koncernårsrapporten for 1/7 2018 - 30/6 2019, omfattende ledespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet og koncernårsrapporten, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og pengestrømsopgørelse. Årsrapporten og koncernårsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

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

Vi indstiller årsrapporten og koncernårsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 13. december 2019  
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 2018 - 30/6 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter herunder anvendt regnskabspraksis for såvel selskabet som koncernen samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Årsregnskabet og koncernårsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernårsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1/7 2018 - 30/6 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet og koncernårsregnskabet

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

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

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernårsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets og koncernens interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet og koncernårsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets og koncernens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet og koncernårsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet og koncernen ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet og koncernårsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet og koncernårsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Kgs. Lyngby den 13. december 2019  
Revidata Registrerede Revisorer A/S  
Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup  
Registreret revisor  
mne33770  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

## Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

### Koncernens væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i regnskabsåret haft en betydelig fremgang i resultatet i forhold til forventningerne. Dette skyldes færdiggørelse af flere investeringsejendomme med gode afkast.

Årets resultat for koncernen udgør kr. 95.292.042. Koncernens balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 1.409.594.384 og en egenkapital på kr. 638.218.424.

Resultatet anses derfor for meget tilfredsstillende.

### Den forventede udvikling

Koncernen er i gang med flere projekter omkring opførelse af investeringsejendomme. Arbejderne forløber planmæssigt og færdiggørelsen vil påvirke resultaterne positivt. Endvidere forventes et lavt tomgangsniveau på udlejningsdelen af forretningen.

Ledelsens forventning til resultatet for det kommende regnskabsår 2019/2020 vil være på niveau 70 mio. til 80 mio. før skat.

### Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

For koncernen er der identificeret følgende mulige væsentlige risici:

#### Driftsrisici, herunder lejeindtægter

Koncernen er ikke vidende om særlige forretningsmæssige risici ud over den generelle usikkerhed i markedets udvikling. Koncernens beholdning af investeringsprojekter er anskaffet som led i koncernens langsigtede strategi, omkring udvikling/opførelse af investeringsejendomme.

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



## Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

### Finansielle risici - herunder rente og kursrisiko

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

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

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

Koncernen afdækker 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". Endvidere har koncernen optaget/omlagt til flere fastforrentede lån som led i koncernens strategi, hvilket også vil være gældende for de kommende år ved det nuværende renteniveau.

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

- 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.
- Byggekreditter optages med en løbetid der dækker byggeperioden. Ved færdiggørelse indfries disse med realkreditlån 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 renteusving minimeres. Koncernen anvender kun i begrænset omfang anlægslån og driftskreditter, idet lånetyperne har en højere rente. Ledelsen har fuldt fokus på en fornuftig gældsrate for at minimere risikoen.

## **Ledelsesberetning - moderselskab og koncern**

### **Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer**

#### ***Investeringsjendomme***

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

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

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 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 ejendommenes værdi i opadgående eller nedadgående retning. I regnskabsåret 2018/2019 er der netto sket en dagsværdiregulering af investeringsaktiver på kr. 76.547.008.

#### ***Investeringsjendomme under udførelse (Projektejendomme) og byggegrunde***

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

### **Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet**

Der kan være en risiko for, at en økonomisk afmatning og en svækkelse af dele af ejendomsmarkedet kan påvirke koncernen negativt. På udlejningsmarkedet kan dette generelt betyde at efterspørgslen efter erhvervslejemål aftager og at koncernen følgelig oplever faldende udlejningsprocenter. Dette kan på længere sigt medføre en svækkelse af udlejningsvilkårene, herunder pres på niveauet for de lejeindtægter, der kan opnås for de enkelte erhvervslejemål. Samtidig øger en økonomisk afmatning risikoen for, at koncernens kunder og andre 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. Dog vil det være naturligt at en sådan afmatning vil have en positiv indvirkning på udlejning af boliger.

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

## Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

### 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 investeringsejendommens levetid.

### 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 2019.

### Hoved- og nøgletaloversigt for koncernen:

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

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	45.796.504	270.563.494	82.020.402	65.356.741	38.255.579
Resultat af ordinær primær drift	103.887.990	195.063.558	88.038.485	56.920.010	59.770.403
Resultat af finansielle poster	14.228.195	16.759.693	2.750.833	-6.522.612	-7.903.025
Årets resultat	95.292.042	155.643.155	73.495.345	40.161.754	43.602.231
<b>Balance</b>					
Balancesum	1.409.594.384	1.019.745.870	1.021.160.644	951.449.647	909.782.121
Investeringer i materielle anlægsaktiver	221.171.984	74.644.264	116.420.423	74.582.117	146.499.998
Investeringsejendomme / Investeringsejendomme under udførelse	1.284.898.592	868.242.589	916.317.378	896.256.537	876.773.190
Egenkapital	638.218.424	543.563.228	386.890.716	302.324.216	273.931.301
Realkredit/Bankgæld	504.512.033	281.451.813	491.801.499	509.834.115	515.712.092
<b>Nøgletal i %</b>					
Soliditetsgrad	45,28%	53,30%	37,89%	31,78%	30,11%
Gældrate/Ejd.værdi	39,26%	32,42%	53,67%	56,88%	58,82%
Egenkapitalsforrentning	16,13%	33,46%	21,33%	13,94%	18,93%

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 / Egenkapital gns. af primo og ultimo.

## Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

### Regnskabsgrundlag

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

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

### Generelt om indregning og måling

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

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

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter udført arbejde.

#### Personaleomkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

### 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 årets værdiforbedring/værdiforringelse på investeringsejendomme.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

### 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 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 markedsforholdene.

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%

##### *Retailejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttogleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Nordsjælland	Under standard	kr. 800 - kr. 1.600	4,0%-5,7%

## Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

### 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 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.

### 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 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 projektejendommens opførelse, ombygning 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 - 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.

### Egenkapital

#### Egenkapitalopgørelse

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

#### Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en 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.

#### 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 2018 - 30/6 2019  
moderselskab**

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.892.229</b>	5.498.008
1 Personaleomkostninger	<b>-2.825.934</b>	-2.526.799
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>5.066.295</b>	2.971.209
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<b>-10.904</b>	-52.717
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<b>96.679</b>	-195
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>5.152.070</b>	2.918.297
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<b>77.641.862</b>	137.075.464
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	<b>14.947.547</b>	20.152.081
2 Finansielle indtægter	<b>9.493.539</b>	2.392.640
3 Finansielle omkostninger	<b>-10.772.607</b>	-7.247.317
<b>Resultat før skat</b>	<b>96.462.411</b>	155.291.165
Skat af årets resultat	<b>-976.113</b>	351.990
4 <b>Årets resultat</b>	<b>95.486.298</b>	155.643.155

**Balance - Aktiver  
pr. 30. juni 2019**

**moderselskab**

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	115.163.529	114.989.820
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	40.104	9.758
7 Materielle anlægsaktiver under udførelse	422.844	410.222
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>115.626.477</b>	<b>115.409.800</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	420.338.522	360.750.362
9 Kapitalandele i associerede virksomheder	58.750.712	60.748.937
10 Andre tilgodehavender	5.000	5.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>479.094.234</b>	<b>421.504.299</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>594.720.711</b>	<b>536.914.099</b>
<b>11 Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.027.500	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	300.161.514	272.970.317
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	8.793.297	17.405.059
Andre tilgodehavender	3.138.357	3.830.783
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>314.120.668</b>	<b>294.206.159</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Værdipapirer og kapitalandele	3.868.782	68.368
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>3.868.782</b>	<b>68.368</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	2.459.205	15.603
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>2.459.205</b>	<b>15.603</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>320.448.655</b>	<b>294.290.130</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>915.169.366</b>	<b>831.204.229</b>

**Balance - Passiver  
pr. 30. juni 2019  
moderselskab**

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
<b>Egenkapital</b>		
12 Selskabskapital	125.000	125.000
13 Reserver for nettoopskrivning indre værdis metode	365.410.093	394.287.575
14 Overført resultat	265.473.588	149.097.753
15 Forslag til udbytte	54.000	52.900
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>631.062.681</b>	<b>543.563.228</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
16 Hensættelser til udskudt skat	16.869.568	16.090.865
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>16.869.568</b>	<b>16.090.865</b>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
17 Gæld til kreditinstitutter	69.031.642	62.573.714
18 Modtagne forudbetalinger fra kunder m.v.	1.917.349	1.926.183
Gæld til tilknyttede virksomheder	106.025.550	100.057.019
19 Anden gæld	19.209.259	80.037.927
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>196.183.800</b>	<b>244.594.843</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	2.078.750	11.597.659
Modtagne forudbetalinger fra kunder	89.895	145.555
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.083.133	316.010
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.312.896	2.792.048
20 Anden gæld	61.488.643	12.104.021
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>71.053.317</b>	<b>26.955.293</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>267.237.117</b>	<b>271.550.136</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>915.169.366</b>	<b>831.204.229</b>
21 Sikkerheder og pantsætninger		
22 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		

## Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2019 moderselskab

	<u>Selskabs kapital</u>	<u>Reserver for netto- opskrivning</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
<b>I kr. 1.000</b>					
<b>Egenkapital primo - pr. 01.07.2018</b>	<b>125</b>	<b>394.287</b>	<b>149.098</b>	<b>53</b>	<b>543.563</b>
Årets op-/nedskrivninger, reservefond	0	268	0	0	268
Regulering indre værdis metode	0	-29.145	0	0	-29.145
Årets overførte resultat	0	0	124.577	0	124.577
Regulering købesum, ejendomme	0	0	-5.284	0	-5.284
Værdiregulering finansiel kontrakt	0	0	-2.917	0	-2.917
Betalt udbytte	0	0	0	-53	-53
Forslag til udbytte	0	0	0	54	54
<b>Egenkapital ultimo - pr. 30.06.2019</b>	<b>125</b>	<b>365.410</b>	<b>265.474</b>	<b>54</b>	<b>631.063</b>

## Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Lønninger	2.711.526
Pensioner	31.990
Andre omkostninger til social sikring	82.418
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>2.825.934</b>
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	6
<b>Personaleomkostninger sidste år</b>	
Lønninger	2.414.205
Pensioner	31.169
Andre omkostninger til social sikring	81.425
<b>Personaleomkostninger sidste år i alt</b>	<b>2.526.799</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>	
Renteindtægter tilknyttede og associerede virksomheder	8.939.072
Andre finansielle indtægter	554.467
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>9.493.539</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger tilknyttede og associerede virksomheder	3.844.909
Andre finansielle omkostninger	6.927.698
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>10.772.607</b>
<b>4 Årets resultat</b>	
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	54.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-29.145.088
Overført resultat	124.577.386
<b>Årets resultat i alt</b>	<b>95.486.298</b>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

## Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>
<b>5 Investeringsejendomme</b>	
Kostpris, primo	62.847.190
Tilgang i årets løb	81.368
Kostpris i alt	<u>62.928.558</u>
Værdiregulering, primo	52.142.630
Årets værdiregulering	92.341
Værdireguleringer i alt	<u>52.234.971</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<u><u>115.163.529</u></u>
<b>6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	
Kostpris, primo	402.874
Tilgang i året	41.250
Kostpris i alt	<u>444.124</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-393.116
Årets af-/nedskrivninger	-10.904
Afskrivninger i alt	<u>-404.020</u>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<u><u>40.104</u></u>
<b>7 Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>	
Kostpris primo	1.060.222
Tilgang i årets løb	12.622
Kostpris i alt	<u>1.072.844</u>
Nedskrivning, primo	-650.000
Værdireguleringer i alt	<u>-650.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt</b>	<u><u>422.844</u></u>

## Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>
<b>8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	
Kostpris, primo	26.045.161
Tilgang i årets løb	86.517.417
Kostpris i alt	<u>112.562.578</u>
Værdiregulering primo	334.705.201
Udbytte for året	-133.000.000
Tilskud til datterselskaber	32.000.000
Andel af årets resultat	77.641.862
Årets op-eller nedskrivning	-3.571.119
Reguleringer i alt	<u>307.775.944</u>
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<u><u>420.338.522</u></u>

Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
KDJ Invest ApS, Frederiksværk	5.226.456	39.099.099	100%
Artillerihusene ApS, Frederiksværk	27.216.858	32.207.907	100%
Østervang ApS, Frederiksværk	1.997.361	35.333.915	100%
K.D.J. Byg ApS, Frederiksværk	27.123	2.202.248	100%
Sandvang ApS, Frederiksværk	32.014.022	27.548.537	100%
Nyvang ApS, Frederiksværk	476.205	5.670.376	100%
Nørrepark ApS, Frederiksværk	-18.064	4.505.956	100%
K.M.J. ApS, Frederiksværk	8.278.687	64.962.150	100%
Damgaards Boligselskab ApS, Frederiksværk	699.620	116.731.584	100%
Vesterpark ApS, Frederiksværk	1.956.251	10.981.646	100%
Søndervang Invest ApS, Frederiksværk	-8.249	35.591	100%
Jersie Skole ApS, Frederiksværk	16.629	20.874.809	100%
TB Nybyg I ApS, Frederiksværk	-31.465	52.644.276	100%
Skovvang Invest I ApS, Frederiksværk	-7.388	42.612	100%
CPH Construction A/S, Frederiksværk	-396.440	14.603.560	51%



## Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>		
<b>9 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>			
Kostpris, primo	<u>1.116.562</u>		
Kostpris i alt	<u>1.116.562</u>		
Værdiregulering, primo	59.632.375		
Andel af årets resultat	14.947.547		
Udbytte udlodning	-15.500.000		
Årets op-eller nedskrivning	<u>-1.445.772</u>		
Reguleringer i alt	<u>57.634.150</u>		
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b><u>58.750.712</u></b>		
Selskabet ejer følgende kapitalandele i associerede virksomheder:			
	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	2.298.595	30.861.522	50%
Søfryd ApS, Frederiksværk	27.385.759	85.173.632	50%
Øresundsvej I/S, Frederikssund	521.479	2.932.533	25%
<b>10 Andre tilgodehavender</b>			
Depositum			<u>5.000</u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>			<b><u>5.000</u></b>
<b>11 Omsætningssaktiver</b>			
I regnskabsposten Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.			
I regnskabsposten Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder der t.kr. 240.602 efter			
I regnskabsposten Tilgodehavender hos associerede virksomheder forfalder der t.kr. 8.793 efter 1			
I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 2 efter 1 år.			
<b>12 Anpartskapital, primo</b>			
Anpartskapital, primo			<u>125.000</u>
<b>Selskabskapital i alt</b>			<b><u>125.000</u></b>

## Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>
<b>13 Reserver for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	
Reservefond, primo	394.287.575
Årets op- eller nedskrivning	267.606
Regulering af reserve efter indre værdis metode	-29.145.088
<b>Reserver for nettoopskrivning efter indre værdis metode i alt</b>	<b>365.410.093</b>
<b>14 Overført resultat</b>	
Overført resultat, primo	149.097.753
Årets overførte resultat	124.577.386
Regulering købesum, ejendomme	-5.284.497
Årets ændring finansielle kontrakter	-2.917.054
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>265.473.588</b>
<b>15 Forslag til udbytte</b>	
Foreslået udbytte, primo	52.900
Betalt udbytte	-52.900
Forslag til udbytte i regnskabsåret	54.000
<b>Forslag til udbytte i alt</b>	<b>54.000</b>
<b>16 Hensættelser til udskudt skat</b>	
Hensættelser til udskudt skat, primo	16.090.865
Årets ændring i hensættelse til udskudt skat	778.703
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>16.869.568</b>
<b>17 Langfristede gældsforpligtigelser</b>	
Langfristet gæld til kreditinstitutter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 36.776.	
Langfristet gæld til modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 1.917.	
Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0.	
Langfristet gæld til anden gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0.	
<b>18 Gæld til kreditinstitutter</b>	
Selskabet har indgået finansielle kontrakter i forbindelse med lånoptagning.	
Markedsværdien udgør på balancedagen t.kr. -24.450. De finansielle kontrakter udløber 2020 (t.kr. -973), 2022 (t.kr. -3.108), 2023 (t.kr. -2.599) og 2038 (t.kr. -17.770).	

## Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>
<b>19 Anden gæld</b>	
<b>Kr. 19.209.259, heraf udgør selskabsskat kr. 477.238.</b>	
Selskabsskat, primo	60.763.316
Selskabsskat overført til kortfristet gæld	-60.763.316
Skyldig selskabsskat vedr. tilknyttede virksomheder	1.606.124
Udbytteskat	-68.958
Skat af årets resultat	141.072
Betalt ordinær a'contoskat	-1.201.000
<b>Selskabsskat i alt</b>	<b>477.238</b>
<b>20 Anden gæld</b>	
<b>Kr. 61.488.643, heraf udgør selskabsskat kr. 60.477.466.</b>	
Selskabsskat, primo	11.367.276
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	60.763.316
Regulering af tidligere års skat	427.535
Betalt ordinær a'contoskat	-361.000
Restskat	-11.719.661
<b>Selskabsskat i alt</b>	<b>60.477.466</b>
<b>21 Sikkerheder og pantsætninger</b>	
Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 46.372 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 115.163.	
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor associeret selskabs bankforbindelser, hvor gælden pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 17.245.	
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor associeret selskabs bankforbindelser, hvor gælden pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 5.135.	
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor associeret selskabs bankforbindelser, hvor gælden pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 31.278.	
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede selskabers bankforbindelse, hvor gælden pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 49.294.	
Selskabet har stillet sikkerhed overfor tilknyttet selskabs opførelse af investeringsejendom overfor entreprenøren jf. ABT 93 §45,46 & 47.	
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, herunder til tilknyttede selskabers pengeinstitut, hvor den samlede gæld pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 49.294 er der deponeret ejerpantebrev på nom. 16.000.000 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 115.163.	

## Noter til årsregnskabet moderselskab

2018/2019

---

### Note

#### 22 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. 60.

## Anvendt regnskabspraksis koncern

### Regnskabsgrundlag

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er foretaget ændring af koncernens klassifikation af aktiveret løn til byggeri. Aktiveret løn til byggeri er ændret fra "Personaleomkostninger" til "Nettoomsætning".

Ændringen har ingen påvirkning på koncernens resultat eller egenkapital. Der er foretaget ændring af sammenligningstal.

### Koncernårsregnskabet

Koncernårsregnskabet omfatter modervirksomheden og de tilknyttede virksomheder, som kontrolleres af modervirksomheden, som fremgår af side 2. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

### Konsolideringsprincipper

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

I koncernårsregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktivernes præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatdisponeringsposten og egenkapitalen.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis koncern

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning 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" samt indtægtsføres under nettoomsætning.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis koncern

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger består af udlejningsomkostninger 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 årets 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.

### 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.

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

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

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%
Nordsjælland	Under standard	kr. 560 - kr. 1.350	7,3%-9,0%
Nordsjælland	Standard	kr. 550 - kr. 1.600	4,0%-6,1%
Forstæder syd/vest	Under standard	kr. 470 - kr. 663	6,6%
Midtsjælland	Standard	kr. 600 - kr. 900	6,6%
Forstæder nord	Standard	kr. 2.500 - kr. 2.700	3,0%-3,5%

#### *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%
Forstæder syd/vest	Standard	kr. 680 - kr. 680	8,0%

#### *Retaillejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttogleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Nordsjælland	Under standard	kr. 600 - kr. 1.600	4,0%-7,7%



## Anvendt regnskabspraksis koncern

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 lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

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.

### **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 projektejendommenes 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.

## 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

#### Tilgodehavender

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

#### 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.

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

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

### Egenkapital

#### Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelsen udtrykker en fuldstændig specifikation af alle egenkapitalposter.

#### Minoritetsinteressernes andel egenkapital

Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktivernes præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatdisponeringsposten og egenkapitalen.

#### 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 koncern

### 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.

#### 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 slutning.

#### Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

#### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

#### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

**Resultatopgørelse  
for året 1/7 2018 - 30/6 2019  
koncern**

<u>Note</u>	2018/2019	2017/2018
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>45.796.504</b>	270.563.494
1 Personaleomkostninger	<b>-9.490.207</b>	-3.888.771
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>36.306.297</b>	266.674.723
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<b>545.908</b>	-63.721.842
Andre driftsomkostninger	<b>-9.511.223</b>	-9.813.169
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<b>76.547.008</b>	1.923.846
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>103.887.990</b>	195.063.558
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	<b>14.947.547</b>	20.152.081
2 Finansielle indtægter	<b>9.726.124</b>	9.871.598
3 Finansielle omkostninger	<b>-10.445.476</b>	-13.263.986
<b>Resultat før skat</b>	<b>118.116.185</b>	211.823.251
Skat af årets resultat	<b>-22.824.143</b>	-56.180.096
4 <b>Årets resultat</b>	<b>95.292.042</b>	155.643.155

**Balance - Aktiver  
pr. 30. juni 2019**

**koncern**

<u>Note</u>	2018/2019	2017/2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		
5 Goodwill	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
6 Grunde og bygninger	0	0
7 Investeringsejendomme	736.578.475	615.667.381
8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.176.611	1.226.196
9 Materielle anlægsaktiver under udførelse	548.320.117	252.575.208
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.286.075.203</b>	<b>869.468.785</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
10 Kapitalandele i associerede virksomheder	58.750.711	60.748.937
11 Andre tilgodehavender	5.000	5.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>58.755.711</b>	<b>60.753.937</b>
12 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.344.830.914</b>	<b>930.222.722</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.848.047	9.686.682
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	8.793.297	17.405.059
Andre tilgodehavender	34.035.939	51.836.033
Periodeafgrænsningsposter	68.332	24.828
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>45.745.615</b>	<b>78.952.602</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Værdipapirer og kapitalandele	9.559.407	6.152.742
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>9.559.407</b>	<b>6.152.742</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	9.458.448	4.417.804
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>9.458.448</b>	<b>4.417.804</b>
13 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>64.763.470</b>	<b>89.523.148</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.409.594.384</b>	<b>1.019.745.870</b>

**Balance - Passiver**  
**pr. 30. juni 2019**  
**koncern**

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
<b>Egenkapital</b>		
14 Selskabskapital	125.000	125.000
15 Overkurs ved emission	0	0
16 Reserver for nettoopskrivning indre værdis metode	57.634.149	59.632.375
17 Overført resultat	573.249.531	483.752.953
18 Minoritetsinteressernes andel egenkapital	7.155.744	0
19 Forslag til udbytte	54.000	52.900
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>638.218.424</b>	<b>543.563.228</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
20 Hensættelse til udskudt skat	102.297.761	68.342.394
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>102.297.761</b>	<b>68.342.394</b>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
22 Gæld til kreditinstitutter	489.320.305	263.760.698
Modtagne forudbetalinger fra kunder	12.195.761	9.845.522
23 Anden gæld	47.202.361	92.037.927
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>548.718.427</b>	<b>365.644.147</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	15.191.728	17.691.115
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.951.660	2.390.513
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.323.783	9.996.606
24 Anden gæld	61.892.601	12.117.867
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>120.359.772</b>	<b>42.196.101</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>669.078.199</b>	<b>407.840.248</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.409.594.384</b>	<b>1.019.745.870</b>
25 Sikkerheder og pantsætninger		
26 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		

## Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2019 koncern

	<u>Selskabs kapital</u>	<u>Overkurs ved emmission</u>	<u>Reserver for netto- opskrivning</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Minorit etsintere sser</u>	<u>Forslag til udbytte</u>	<u>Egen kapital i alt</u>
<b>i kr. 1.000</b>							
<b>Egenkapital primo - pr. 01.07.2018</b>	<b>125</b>	<b>0</b>	<b>59.632</b>	<b>483.753</b>	<b>0</b>	<b>53</b>	<b>543.563</b>
Årets overkurs ved emmission	0	1.804	0	0	0	0	<b>1.804</b>
Overført til frie reserver	0	-1.804	0	0	0	0	<b>-1.804</b>
Årets op-/nedskrivninger, reservefond	0	0	-1.446	0	0	0	<b>-1.446</b>
Regulering indre værdis metode	0	0	-552	0	0	0	<b>-552</b>
Årets overførte resultat	0	0	0	95.985	0	0	<b>95.985</b>
Værdiregulering finansiel kontrakt	0	0	0	-2.402	0	0	<b>-2.402</b>
Skat af egenkapitalposter	0	0	0	1.197	0	0	<b>1.197</b>
Regulering købesum kapitalandele	0	0	0	-5.283	0	0	<b>-5.283</b>
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	-53	<b>-53</b>
Forslag til udbytte	0	0	0	0	0	54	<b>54</b>
Selskabskapital minoritetsinteresser	0	0	0	0	7.350	0	<b>7.350</b>
Årets overførte andel af minoritetsinteresser	0	0	0	0	-194	0	<b>-194</b>
<b>Egenkapital ultimo - pr. 30.06.2019</b>	<b>125</b>	<b>0</b>	<b>57.634</b>	<b>573.250</b>	<b>7.156</b>	<b>54</b>	<b>638.219</b>

## Noter til årsregnskabet koncern

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Lønninger	8.867.405
Pensioner	443.996
Andre omkostninger til social sikring	203.792
Refusioner	-24.986
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>9.490.207</b>
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	14
<b>Personaleomkostninger sidste år</b>	
Lønninger	3.712.650
Pensioner	71.951
Andre omkostninger til social sikring	104.170
Refusioner	0
<b>Personaleomkostninger sidste år i alt</b>	<b>3.888.771</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>	
Renteindtægter tilknyttede og associerede virksomheder	7.543.802
Andre finansielle indtægter	2.182.322
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>9.726.124</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger tilknyttede og associerede virksomheder	0
Andre finansielle omkostninger	10.445.476
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>10.445.476</b>
<b>4 Årets resultat</b>	
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	54.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-552.453
Overført resultat	95.984.751
Minoritetsinteressers andel af resultat	-194.256
<b>Årets resultat i alt</b>	<b>95.292.042</b>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.



## Noter til årsregnskabet koncern

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>
<b>5 Goodwill</b>	
Kostpris, primo	63.353.650
Fusion datterselskab	-63.353.650
Kostpris i alt	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-63.353.650
Fusion datterselskab	63.353.650
Afskrivninger i alt	<u>0</u>
<b>Goodwill i alt</b>	<u><u>0</u></u>
<b>6 Grunde og bygninger</b>	
Kostpris, primo	<u>0</u>
Kostpris i alt	<u>0</u>
Af-/og nedskrivninger, primo	<u>0</u>
Af-/og nedskrivninger i alt	<u>0</u>
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<u><u>0</u></u>
<b>7 Investeringsejendomme</b>	
Kostpris, primo	389.445.033
Kostpris, primo erhvervede selskaber	57.782.607
Tilgang i årets løb	6.990.555
Afgang i årets løb	-1.265.246
Overført til investeringsejendomme under udførelse	-61.065.070
Overført fra investeringsejendomme under udførelse	119.814.316
Regulering købesum	6.274.091
Kostpris i alt	<u>517.976.286</u>
Værdiregulering, primo	226.222.348
Værdiregulering, primo erhvervede selskaber	44.417.390
Årets værdiregulering	76.445.137
Overført til investeringsejendomme under udførelse	-122.208.595
Regulering anskaffelsessum	-6.274.091
Værdireguleringer i alt	<u>218.602.189</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<u><u>736.578.475</u></u>

## Noter til årsregnskabet koncern

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>
<b>8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	
Kostpris, primo	2.358.017
Tilgang i årets løb	404.508
Kostpris i alt	<u>2.762.525</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-1.131.822
Årets af-/nedskrivninger	-454.092
Afskrivninger i alt	<u>-1.585.914</u>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<u><u>1.176.611</u></u>
<b>9 Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>	
Kostpris primo	257.125.208
Kostpris, primo erhvervede selskaber	25.439.859
Tilgang i årets løb	213.776.921
Afgang i årets løb	-7.931.220
Overført fra investeringsejendomme	183.273.665
Overført til investeringsejendomme	-119.814.316
Kostpris i alt	<u>551.870.117</u>
Nedskrivninger, primo	-4.550.000
Årets nedskrivninger	-100.000
Nedskrivning afhændede investeringsejendomme under udførelse	1.100.000
Nedskrivninger i alt	<u>-3.550.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt</b>	<u><u>548.320.117</u></u>

## Noter til årsregnskabet koncern

2018/2019

### Note

#### 10 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris, primo	1.116.562
Kostpris i alt	1.116.562
Værdiregulering, primo	59.632.375
Resultatandel	14.947.547
Udbytteudlodning	-15.500.000
Årets op- eller nedskrivning	-1.445.773
Reguleringer i alt	57.634.149
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b>58.750.711</b>

Koncernen ejer følgende kapitalandele i associerede virksomheder:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	2.298.595	30.861.522	50%
Søfryd ApS, Frederiksværk	27.335.759	85.173.632	50%
Øresundsvej I/S, Frederikssund	521.479	2.932.536	25%

#### 11 Andre tilgodehavender

Depositum	5.000
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>5.000</b>

#### 12 Anlægsaktiver

Der er indregnet renter t.kr. 9.574 i posten Investeringsejendomme.

Der er indregnet renter t.kr. 21.871 i posten Investeringsejendomme under udførelse.

#### 13 Omsætningsaktiver

I regnskabsposten Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser forfalder der t.kr. 3.457 efter 1 år.

I regnskabsposten Tilgodehavender hos associerede virksomheder forfalder der t.kr. 8.793 efter 1 år.

I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 2.084 efter 1 år.

I regnskabsposten Periodeafgrænsningsposter forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.

#### 14 Selskabskapital

Anpartskapital, primo	125.000
<b>Selskabskapital i alt</b>	<b>125.000</b>

## Noter til årsregnskabet koncern

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>
<b>15 Overkurs ved emission</b>	
Årets overkurs ved emission	1.804.467
Overført til frie reserver	-1.804.467
<b>Overkurs ved emission i alt</b>	<b>0</b>
<b>16 Reserver for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	
Reservefond, primo	59.632.375
Årets op- eller nedskrivninger	-1.445.773
Regulering af reserve indre værdis metode	-552.453
<b>Reserver for nettoopskrivning efter indre værdis metode i alt</b>	<b>57.634.149</b>
<b>17 Overført resultat</b>	
Overført resultat, primo	483.752.953
Årets overførte resultat	95.984.751
Skat af egenkapitalsposter	1.197.436
Regulering købesum kapitalandele	-5.283.497
Kursregulering finansielle kontrakter	-2.402.112
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>573.249.531</b>
<b>18 Minoritetsinteressernes andel egenkapital</b>	
Selskabskapital minoritetsinteresser	7.350.000
Årets overførte andel af minoritetsinteresser	-194.256
<b>Minoritetsinteressernes andel egenkapital i alt</b>	<b>7.155.744</b>
<b>19 Forslag til udbytte</b>	
Foreslået udbytte, primo	52.900
Betalt udbytte	-52.900
Forslag til udbytte i regnskabsåret	54.000
<b>Forslag til udbytte i alt</b>	<b>54.000</b>
<b>20 Hensættelse til udskudt skat</b>	
Hensættelser til udskudt skat, primo	68.342.394
Hensættelser til udskudt skat, tilkøbte selskaber	14.467.503
Årets ændring i udskudt skat	19.487.864
<b>Hensættelse til udskudt skat i alt</b>	<b>102.297.761</b>

## Noter til årsregnskabet koncern

2018/2019

### Note

#### 21 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld til Kreditinstitutter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 295.950.

Langfristet gæld til Modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 11.383

Langfristet gæld til Anden gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 4.025

#### 22 Gæld til kreditinstitutter

Koncernen har indgået finansielle kontrakter i forbindelse med lånoptagning.

Markedsværdien udgør på balancedagen t.kr. -22.048. De finansielle kontrakter udløber 2020

(t.kr. -1.385), 2022 (t.kr. -3.491) og 2023 (t.kr. -2.467) og 2038 (t.kr. -14.705).

#### 23 Anden gæld

**Kr. 47.202.361, heraf udgør selskabsskat kr. 477.238.**

Selskabsskat, primo	60.763.316
Selskabsskat overført til kortfristet gæld	-60.763.316
Udbytteskat	-68.958
Skat af årets resultat	1.747.196
Betalt ordinær a'contoskat	-1.201.000
<b>Selskabsskat i alt</b>	<b>477.238</b>

#### 24 Anden gæld

**Kr. 61.892.601, heraf udgør selskabsskat kr. 60.477.466.**

Selskabsskat, primo	11.551.833
Selskabsskat primo, erhvervet selskaber	-559.965
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	60.763.316
Regulering af tidligere års skat	486.786
Betalt ordinær a'contoskat	-361.000
Restskat	-11.904.218
Overført tilgodehavende skat	500.714
<b>Selskabsskat i alt</b>	<b>60.477.466</b>

## Noter til årsregnskabet koncern

2018/2019

### Note

#### 25 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 372.578 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 628.774.

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 372.578 har pant i investeringsejendomme under udførelse, regnskabsmæssig værdi t.kr. 28.599.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 49.294, er der deponeret ejerpantebreve på nom. 317.319.000 med pant i investeringsejendomme og materielle anlægsaktiver under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 502.248.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 35.712 er der deponeret ejerpantebrev på nom. 9.600.000 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 9.600 og med pant i investeringsejendomme og materielle anlægsaktiver under udførelse, regnskabsmæssig værdi t.kr. 27.817.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor associeret selskabs bankforbindelser, hvor gælden pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 17.245.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor associeret selskabs bankforbindelser, hvor gælden pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 5.135.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor associeret selskabs bankforbindelse, hvor gælden pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 31.278.

Koncernen har afgivet arbejdsgarantier for i alt t.kr. 1.473.

Koncernen har afgivet betalingserklæringer for i alt t.kr. 12.000.

Koncernen har afgivet moderselskabserklæring for tilknyttet selskabs opførelse af investeringsejendom overfor entreprenøren jf. ABT 93 §45,46 & 47.

#### 26 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. 60.

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 23/5 2020. Leasingydelse i denne periode udgør t.kr. 78.

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 2018 - 30/6 2019**  
**koncern**

**I kr. 1.000**

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Årets resultat	95.292	155.643
Reguleringer for ikke-likvide driftsposter m.v, se note	-68.497	101.229
Ændring i driftskapital, se note	49.016	95.317
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster</b>	<b>75.811</b>	<b>352.189</b>
Renteindbetalinger og lignende	9.726	9.872
Renteudbetalinger og lignende	-10.445	-13.264
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrøm fra ordinær drift</b>	<b>75.092</b>	<b>348.797</b>
	<hr/>	<hr/>
Betalt selskabsskat	-13.466	-2.799
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>61.626</b>	<b>345.998</b>
	<hr/>	<hr/>
Køb af materielle anlægsaktiver	-221.170	-740
Salg af materielle anlægsaktiver	11.595	180
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrøm til investeringsaktivitet</b>	<b>-209.575</b>	<b>-560</b>
	<hr/>	<hr/>
Provenu/Afdrag til realkreditinstitutter, banklån	220.514	-282.173
Køb aktier	-82.972	-67.573
Modtaget udbytte	15.500	-
Udbetalt udbytte	-53	-52
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>152.989</b>	<b>-349.798</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>5.040</b>	<b>-4.360</b>
Likvider, primo	4.418	8.778
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>9.458</b>	<b>4.418</b>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af årsregnskabets øvrige bestanddele.

**Pengestrømsopgørelse**  
**for året 1/7 2018 - 30/6 2019**  
**koncern**

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

<b>I kr. 1.000</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
Andre finansielle indtægter	-9.726	-9.872
Andre finansielle omkostninger	10.445	13.264
Afskrivninger på anlægsaktiver	-545	63.722
Dagsværdiregulering investeringsaktiver	-76.547	-1.924
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	-	-
Ændring af andele af associerede virksomheder	-14.948	-20.153
Ændring i skat og udskudt skat	22.824	56.180
Ændring af andre hensatte forpligt.	-	-
Andre reguleringer inkl. aktieregulering mv.	-	12
<b>Reguleringer</b>	<b>-68.497</b>	<b>101.229</b>

**Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital**

<b>I kr. 1.000</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
Ændring i tilgodehavender	-3.941	-59.478
Ændring i varebeholdninger, ejendomme	-	150.695
Ændring i gæld i øvrigt	52.957	4.100
<b>Ændring i driftskapital</b>	<b>49.016</b>	<b>95.317</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

Serienummer: PID:9208-2002-2-431365636329

IP: 178.249.xxx.xxx

2019-12-16 15:17:29Z

NEM ID 

## Michel Mandrup

### Registreret revisor

På vegne af: Revidata Registrerede Revisorer A/S

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770876670

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-12-16 15:21:15Z

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>