

# Revidata

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

## Erhvervsstyrelsen

### Kim Dencher Johansen Holding ApS

Hanehovedvej 187  
3300 Frederiksværk

### Årsrapport og koncernårsrapport 1/1 2021 – 31/12 2021

22. regnskabsår

CVR-nr: 25 51 90 78

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 24. juni 2022  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Kim Dencher Johansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning - moderselskab og koncern	8
Anvendt regnskabspraksis - moderselskab	13
Resultatopgørelse for året 1/1 2021 - 31/12 2021 - moderselskab	19
Balance pr. 31. december 2021 - moderselskab	20
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021 - moderselskab	22
Noter til årsregnskabet - moderselskab	23
Anvendt regnskabspraksis - koncern	31
Resultatopgørelse for året 1/1 2021 - 31/12 2021 - koncern	38
Balance pr. 31. december 2021 - koncern	39
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021 - koncern	41
Noter til årsregnskabet - koncern	42
Pengestrømsopgørelse - koncern	50

## Selskabsoplysninger

---

### Moderselskab

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

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

**Regnskabsår:** 1/1 - 31/12 2021

---

### 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)  
Frederiksstaden Invest ApS, Frederiksværk, 100%  
KDJ Invest ApS, Frederiksværk, 100%  
Artillerihusene ApS, Frederiksværk, 100%  
Parkeringskælderens Borgergade ApS, Frederiksværk, 100%  
KDJ Ejendoms Invest 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%  
Skovvang Invest I ApS, Frederiksværk, 100%  
TB Nybyg I ApS, Frederiksværk, 100%  
Jersie Skole ApS, Frederiksværk, 100%  
CPH Construction A/S, Frederiksværk, 100%  
Pakhustorvet Invest ApS, Frederiksværk, 100%  
Domusnova Boligbyg ApS, Frederiksværk, 100%  
Hegnet 6 ApS, Frederiksværk, 100%

---

**Kapitalinteresser**

---

Søfryd ApS, Frederiksværk, 50% (kapitalinteresser)

Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk, 50% (kapitalinteresser)

Nordsjællands Ferieboliger ApS, Frederiksværk, 50% (kapitalinteresser)

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten og koncernårsrapporten for 1/1 2021 - 31/12 2021, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet og koncernårsregnskabet, 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 24. juni 2022  
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 1/1 - 31/12 2021, 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet 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 24. juni 2022  
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 opførelse, salg og udlejning af investeringsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har sidste år omlagt regnskabsperioden til 31/12 grundet ændring i koncernforhold. Dette regnskab omfatter perioden 1/1-2021 til 31/12-2021. Sidste års tal består af 6 måneder, hvorfor tallene i resultatopgørelsen ikke er direkte sammenlignelige.

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

Årets resultat for koncernen udgør kr. 282.790.686. Koncernens balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 3.516.051.868 og en egenkapital på kr. 1.575.221.589.

Årets resultat er kr. 108 mio. højere end tidlige forventning og anses derfor for meget tilfredsstillende.

### Den forventede udvikling

Koncernen er i gang med at færdiggøre opførelse af flere investeringsejendomme projekter. Arbejderne forløber planmæssigt og færdiggørelsen vil påvirke de fremtidige resultater positivt. Endvidere forventes et lavt tomgangsniveau på udlejningsdelen af forretningen.

Ledelsens forventning til resultatet for det kommende regnskabsår 2022 vil være på niveau kr. 250 mio. til kr. 270 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.

Vedrørende koncernens udlejningsaktiviteter er der 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 bidragsatsler og bankmarginaler, ikke kan afdækkes.

Koncernen afdækker blandt andet 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 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.

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

- Realkreditlån optages med en løbetid på 30 år og låneoptages i DKK. Renten fastlåses for enten hele eller en andel af porteføljen ved fastforrentede lån og 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 fastforrentede lån og 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 låntyperne 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 ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Markedsværdien defineres som det 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 regnskabsåret 2021 er der netto sket en dagsværdiregulering af investeringsaktiver på kr. 283.406.835.

#### *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 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 erhvervslejemålet. Omkostninger tilknyttet erhvervslejemålet 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 aftalparter 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 investeringsejendomme. Ledelsen har fokus på ombygning af ledige erhvervslejemål til boliger hvis muligheden foreligger. Der er generelt en positiv udvikling af lejepriserne på boliglejemål i hovedstadsområdet.

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

## Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

### **Corona**

Ved regnskabsårets afslutning er der fortsat coronaepidemi i Danmark.

Coronavirus har ved regnskabsåret udløb haft begrænset indflydelse på virksomhedens drift.

Vi følger udviklingen tæt og tager de nødvendige forholdsregler der skal til for at sikre virksomheden bedst muligt. Vi vurderer løbende virksomhedens finansielle likviditetsberedskab for at sikre det er tilstrækkeligt. Der er ingen usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. På nuværende tidspunkt har vi en formodning om at situationen samlet stopper indenfor en overskuelig fremtid.

### **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 investeringsejendommenes 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. 31. december 2021.

## Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

### Hoved- og nøgletalsoversigt for koncernen:

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

	<b>2021</b> <b>12 mdr.</b>	<b>2020</b> <b>6 mdr.</b>	<b>2019/2020</b> <b>12 mdr.</b>	<b>2018/2019</b> <b>12 mdr.</b>	<b>2017/2018</b> <b>12 mdr.</b>
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	75.110.966	31.732.273	55.010.569	45.796.504	270.563.494
Resultat af ordinær primær drift	329.347.600	722.378.877	94.360.263	103.887.990	195.063.558
Resultat af finansielle poster	-31.547.166	-4.570.709	-7.310.710	-719.352	-3.392.388
Årets resultat	282.790.686	559.822.158	88.823.730	95.292.042	155.643.155
<b>Balance</b>					
Balancesum	3.516.051.868	2.951.634.109	1.996.090.455	1.409.594.384	1.019.745.870
Investeringer i materielle anlægsaktiver	399.165.539	251.151.266	419.144.856	221.171.984	74.644.264
Investeringsejendomme / Investeringsejendomme under udførelse	3.266.529.744	2.670.156.891	1.722.916.272	1.284.898.592	868.242.589
Egenkapital	1.575.221.589	1.285.266.279	730.779.470	638.218.424	543.563.228
Realkredit/Bankgæld	1.419.926.146	1.230.518.669	1.011.066.423	504.512.033	281.451.813
<b>Nøgletal i %</b>					
Soliditetsgrad	44,80%	43,54%	36,61%	45,28%	37,89%
Gældrate/Ejd.værdi	43,47%	46,08%	58,68%	39,26%	53,67%
Egenkapitalsforrentning	19,77%	55,54%	12,98%	16,13%	33,46%

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

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

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

Selskabet har sidste år omlagt regnskabsperioden til 31/12 grundet ændring i koncernforhold. Dette regnskab omfatter perioden 1/1-2021 til 31/12-2021. Sidste års tal består af 6 måneder, hvorfor tallene i resultatopgørelsen ikke er direkte sammenlignelige.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af værdipapirer er omklassificeret fra andre finansielle indtægter til dagsværdiregulering af investeringsaktiver. Der er foretaget ændring af sammenligningstal. Ændringen har ingen påvirkning på resultatet eller 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

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 og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

## Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

### Andre driftsindtægter

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

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

### Personaleomkostninger

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

I årsrapporten er der ikke oplyst vederlag til direktionen, da årsregnskabsloven § 98b stk. 3 punkt 2 undlader oplysningen, idet direktion består af én person.

### Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0-20%

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver indeholder årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme, gæld vedrørende investeringsejendomme og værdipapirer.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet af de enkelte tilknyttede virksomheders og kapitalinteressers resultat efter skat. Endvidere indregnes eventuelle værdireguleringer.

### Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre 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

##### 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 markedsf forholdene.

#### 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 markedislejen, indregnes reguleringer til markedislejen, 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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

### 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 under udførelse (Projektejendomme)

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

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.

Efter projektejendommenes opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investeringsejendomme.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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

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 virksomheder og kapitalinteresser henlægges i moderselskabet til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsseværdien 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.

## Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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 del af regnskabsposten "Overført overskud eller underskud" 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. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

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 - moderselskab

### Gældsforpligtelser - i øvrigt

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

### Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

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

**Resultatopgørelse  
for året 1/1 - 31/12 2021  
moderselskab**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.134.200</b>	4.652.281
1 Personaleomkostninger	<b>-4.542.567</b>	-1.760.895
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>-1.408.367</b>	2.891.386
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<b>-49.989</b>	593.125
Andre driftsomkostninger	<b>0</b>	-1.001.168
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<b>2.369.523</b>	7.091.286
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>911.167</b>	9.574.629
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<b>234.451.199</b>	553.128.499
Indtægter af kapitalinteresser	<b>50.873.641</b>	0
3 Andre finansielle indtægter	<b>3.619.363</b>	2.130.935
4 Andre finansielle omkostninger	<b>-7.315.998</b>	-3.482.011
<b>Resultat før skat</b>	<b>282.539.372</b>	561.352.052
Skat af årets resultat	<b>251.313</b>	-1.826.885
5 <b>Årets resultat</b>	<b>282.790.685</b>	559.525.167

**Balance - Aktiver  
pr. 31. december 2021**

**moderselskab**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
6 Investeringsejendomme	124.460.715	122.610.269
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	85.369	19.479
8 Materielle anlægsaktiver under udførelse	34.238	34.238
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>124.580.322</b>	<b>122.663.986</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.453.570.618	1.179.108.316
10 Kapitalinteresser	130.233.950	79.816.717
Andre tilgodehavender	0	5.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.583.804.568</b>	<b>1.258.930.033</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.708.384.890</b>	<b>1.381.594.019</b>
<b>11 Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	106.877	1.567.115
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	137.213.508	98.924.318
12 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	8.958.808	2.152.284
Andre tilgodehavender	4.924.667	22.007.065
Periodeafgrænsningsposter	52.258	22.731
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>151.256.118</b>	<b>124.673.513</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Værdipapirer og kapitalandele	4.253.061	3.751.872
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>4.253.061</b>	<b>3.751.872</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	38.492	1.125.318
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>38.492</b>	<b>1.125.318</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>155.547.671</b>	<b>129.550.703</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.863.932.561</b>	<b>1.511.144.722</b>

**Balance - Passiver**  
**pr. 31. december 2021**  
**moderselskab**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Egenkapital</b>		
13 Virksomhedskapital	125.000	125.000
14 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.400.676.259	1.074.985.163
15 Overført overskud eller underskud	174.420.331	210.156.118
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.575.221.590</b>	<b>1.285.266.281</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
16 Hensættelser til udskudt skat	17.105.620	17.747.682
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>17.105.620</b>	<b>17.747.682</b>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
17 Gæld til kreditinstitutter	54.298.317	61.639.655
18 Modtagne forudbetalinger fra kunder m.v.	2.036.823	1.985.711
Gæld til tilknyttede virksomheder	148.598.672	86.469.234
19 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	15.825.977	16.957.286
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>220.759.789</b>	<b>167.051.886</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	39.045.531	34.121.125
Modtagne forudbetalinger fra kunder	74.912	120.446
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.177.860	1.611.264
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.497.574	4.005.631
20 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	1.049.685	1.220.407
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>50.845.562</b>	<b>41.078.873</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>271.605.351</b>	<b>208.130.759</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.863.932.561</b>	<b>1.511.144.722</b>
21 Sikkerheder og pantsætninger		
22 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
23 Usædvanlige forhold		
24 Særlige poster		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021 moderselskab

	Virksomheds kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
<b>I kr. 1.000</b>				
<b>Egenkapital primo - pr. 01.01.2021</b>	<b>125</b>	<b>1.074.985</b>	<b>210.156</b>	<b>1.285.266</b>
Årets op-/nedskrivninger, reservefond	0	1.826	0	1.826
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	0	323.865	0	323.865
Årets overførte resultat	0	0	-41.131	-41.131
Værdiregulering finansiel kontrakt	0	0	5.395	5.395
Betalt udbytte	0	0	-57	-57
Forslag til udbytte	0	0	57	57
<b>Egenkapital ultimo - pr. 31.12.2021</b>	<b>125</b>	<b>1.400.676</b>	<b>174.420</b>	<b>1.575.221</b>

## Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2021</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Lønninger	4.033.377
Pensioner	34.042
Andre omkostninger til social sikring	475.148
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>4.542.567</b>
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	10
<b>Personaleomkostninger sidste år</b>	
Lønninger	1.688.678
Pensioner	16.502
Andre omkostninger til social sikring	55.715
<b>Personaleomkostninger sidste år i alt</b>	<b>1.760.895</b>
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	7
<b>2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver</b>	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægt	1.863.996
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme, indtægt	4.338
Dagsværdiregulering af værdipapir, indtægt	501.189
<b>Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt</b>	<b>2.369.523</b>
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>	
Renteindtægter tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser	3.359.090
Andre finansielle indtægter	260.273
<b>Andre finansielle indtægter i alt</b>	<b>3.619.363</b>
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser	3.279.196
Andre finansielle omkostninger	4.036.802
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>7.315.998</b>



## Noter til årsregnskabet moderselskab

2021

Note**5 Årets resultat****Forslag til resultatdisponering**

Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	57.200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	323.864.944
Overført overskud eller underskud	-41.131.459
<b>Årets resultat i alt</b>	<b><u>282.790.685</u></b>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**6 Investeringsejendomme**

Kostpris, primo	63.625.728
Tilgang i årets løb	-13.550
Kostpris i alt	<u>63.612.178</u>
Værdiregulering, primo	58.984.541
Årets værdiregulering	1.863.996
Værdireguleringer i alt	<u>60.848.537</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>124.460.715</u></b>

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

*Boligejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 738 - kr. 1.612	4,3%-6,7%

*Kontorejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 832 - kr. 1.319	4,45%-5,5%

*Retailejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 697 - kr. 1.628	4,3%-6,7%

## Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2021</u>
<b>7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	
Kostpris, primo	444.124
Tilgang i året	115.879
Kostpris i alt	<u>560.003</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-424.645
Årets af-/nedskrivninger	-49.989
Afskrivninger i alt	<u>-474.634</u>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<b><u>85.369</u></b>
<b>8 Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>	
Kostpris primo	84.238
Kostpris i alt	<u>84.238</u>
Nedskrivning, primo	-50.000
Nedskrivninger i alt	<u>-50.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt</b>	<b><u>34.238</u></b>
<b>9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	
Kostpris, primo	182.823.308
Tilgang i årets løb	80.000
Kostpris i alt	<u>182.903.308</u>
Værdiregulering primo	996.285.008
Tilskud til datterselskaber	39.931.103
Andel af årets resultat	234.451.199
Værdireguleringer i alt	<u>1.270.667.310</u>
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b><u>1.453.570.618</u></b>

## Noter til årsregnskabet moderselskab

2021

Note

Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Frederiksstaden Invest ApS, Frederiksværk	8.621.839	9.465.612	100%
KDJ Invest ApS, Frederiksværk	9.733.713	69.464.248	100%
Artillerihusene ApS, Frederiksværk	10.198.647	54.542.826	100%
Parkeringskælderens Borgergade ApS, Frederiksværk	-47.394	216.012	100%
K.D.J.Byg ApS, Frederiksværk	-4.025.248	2.336.943	100%
Damgaards Boligselskab ApS, Frederiksværk	163.632.918	577.494.084	100%
Nyvang ApS, Frederiksværk	128.143	6.298.497	100%
Nørrepark ApS, Frederiksværk	-11.747	50.453.163	100%
Sandvang ApS, Frederiksværk	21.156.196	101.841.116	100%
Vesterpark ApS, Frederiksværk	2.734.909	10.952.000	100%
Søndervang Invest ApS, Frederiksværk	-16.148	5.912.079	100%
Skovvang Invest I ApS, Frederiksværk	-101.079	533.910	100%
Jersie Skole ApS, Frederiksværk	2.745.936	61.099.111	100%
TB Nybyg I ApS, Frederiksværk	7.206.019	335.529.937	100%
CPH Construction A/S, Frederiksværk	-7.072.928	7.258.061	100%
Pakhustorvet Invest ApS, Frederiksværk	-5.532	34.468	100%
KDJ Ejendoms Invest ApS, Frederiksværk	-24.996	5.431	100%
Øbrohuset ApS, Frederiksværk	2.795.632	10.172.619	100%
Centervejen 3 ApS, Frederiksværk	-48.753	4.338.094	100%
Dalvejen 1 ApS, Frederiksværk	4.649.991	77.547.908	100%
Torvet 45 ApS, Frederiksværk	5.862.061	16.839.278	100%
Fortvej 7-8 ApS, Frederiksværk	4.672.941	14.406.369	100%
KMJ Property ApS, Frederiksværk	2.130.798	20.013.572	100%
Hegnet 6 ApS, Frederiksværk	-11.700	3.028.300	100%
Domusnova Boligbyg ApS, Frederiksværk	-453.019	13.786.981	100%

## Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2021</u>
<b>10 Kapitalinteresser</b>	
Kostpris, primo	1.116.562
Tilgang i årets løb	20.000
Afgang i årets løb	-911.562
Kostpris i alt	<u>225.000</u>
Værdiregulering, primo	78.700.155
Andel af årets resultat	49.269.282
Årets op- eller nedskrivning	1.826.152
Årets op- eller nedskrivning, salg kapital	213.361
Værdireguleringer i alt	<u>130.008.950</u>
<b>Kapitalinteresser i alt</b>	<b><u>130.233.950</u></b>

Selskabet ejer følgende kapitalinteresser:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Søfryd ApS, Frederiksværk	82.454.823	211.220.713	50%
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	16.173.336	49.296.779	50%
Nordsjællands Ferieboliger ApS, Frederiksværk	-89.596	-49.596	50%

### 11 Omsætningsaktiver

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. 127.018 efter 1 år

I regnskabsposten Tilgodehavender hos kapitalinteresser forfalder der t.kr. 8.554 efter 1 år

I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 3.784 efter 1 år.

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

### 12 Tilgodehavender hos kapitalinteresser

Der har i året været økonomiske transaktioner med kapitalinteresser, der samlet på året har udgjort t.kr. 6.807.

### 13 Virksomhedskapital, primo

Anpartskapital, primo	125.000
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b><u>125.000</u></b>

## Noter til årsregnskabet moderselskab

2021

Note

	2021
<b>14 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>	
Reservefond, primo	1.074.985.163
Årets op- eller nedskrivning	1.826.152
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	323.864.944
<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt</b>	<b>1.400.676.259</b>
 <b>15 Overført overskud eller underskud</b>	
Overført resultat, primo	210.156.118
Årets overførte resultat	-41.131.459
Årets ændring finansielle kontrakter	5.394.972
Betalt udbytte	-56.500
Forslag til udbytte i regnskabsåret	57.200
<b>Overført overskud eller underskud i alt</b>	<b>174.420.331</b>
 <b>16 Hensættelser til udskudt skat</b>	
Hensættelser til udskudt skat, primo	17.747.682
Årets ændring i hensættelse til udskudt skat	-642.062
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>17.105.620</b>
 <b>17 Langfristede gældsforpligtigelser</b>	
Langfristet gæld til kreditinstitutter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 32.207	
Langfristet gæld til modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 2.037	
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. 14.437. De finansielle kontrakter udløber 2022 (t.kr. -448), 2023 (t.kr. -722) og 2038 (t.kr. -13.268).	

## Noter til årsregnskabet moderselskab

2021

Note**19 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring****Kr. 15.825.977, heraf udgør selskabsskat kr. 0 og specificeres:**

Selskabsskat, primo	758.428
Selskabsskat overført til kortfristet gæld	-758.428
<b>Skyldig selskabsskat i alt</b>	<b>0</b>

**20 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring****Kr. 1.049.685, heraf udgør selskabsskat kr. 0 og specificeres:**

Selskabsskat, primo	-296.188
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	758.428
Udbytteskat	-17.376
Regulering af tidligere års skat	-277
Skat af årets resultat	390.749
Skyldig selskabsskat vedrørende tilknyttede virksomheder	872.847
Betalt ordinær a'contoskat	-3.000.000
Restskat	296.483
Overført tilgodehavende skat	995.334
<b>Skyldig selskabsskat i alt</b>	<b>0</b>

**21 Sikkerheder og pantsætninger**

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 41.675 har pant t.kr. 54.541 i Investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi t.kr. 124.461

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders bankforbindelser, hvor gælden pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 0.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor en kapitalinteresses bankforbindelse, hvor gælden pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 43.148.

Selskabet har stillet sikkerhed overfor tilknyttet selskabs opførelse af investeringsejendom overfor entreprenøren jf. ABT 93 §§45,46 & 47.

Selskabet har overfor pengeinstitut og tilknyttede selskabers pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 0, deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 16.000, og kapitalandele nom. 125.000 med pant i aktiver hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 88.900.

## Noter til årsregnskabet moderselskab

2021

### Note

---

#### 22 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

##### Andre eventualforpligtelser:

Selskabet har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 28/2 2023. Leasingydelse i denne periode udgør t.kr. 113.

#### 23 Usædvanlige forhold

Ved regnskabsårets afslutning er der fortsat coronaepidemi i Danmark.

Coronavirus har ved regnskabsåret udløb haft begrænset indflydelse på virksomhedens drift.

Vi følger udviklingen tæt og tager de nødvendige forholdsregler der skal til for at sikre virksomheden bedst muligt. Vi vurderer løbende virksomhedens finansielle likviditetsberedskab for at sikre det er tilstrækkeligt. Der er ingen usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. På nuværende tidspunkt har vi en formodning om at situationen samlet stopper indenfor en overskuelig fremtid.

#### 24 Særlige poster

Regnskabsposten sidste år "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder" kr. 553 mio. er markant højere end tidligere år hvilket primært skyldes færdiggørelse af investeringsejendomme i enkelte datterselskaber som udgør kr. 488 mio.

## Anvendt regnskabspraksis koncern

### Regnskabsgrundlag

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

Koncernen har sidste år omlagt regnskabsperioden til 31/12 grundet ændring i koncernforhold. Dette regnskab omfatter perioden 1/1-2021 til 31/12-2021. Sidste års tal består af 6 måneder, hvorfor tallene i resultatopgørelsen ikke er direkte sammenlignelige.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af værdipapirer er omklassificeret fra andre finansielle indtægter til dagsværdiregulering af investeringsaktiver. Der er foretaget ændring af sammenligningstal. Ændringen har ingen påvirkning på resultatet eller egenkapitalen.

### 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 udøve bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som Kapitalinteresser.

### 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 nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatdisponeringsposten og egenkapitalen.



## 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.

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

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 investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen når levering har fundet sted, hvilket sædvanligvis svarer til faktureret salg.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme samt udført arbejde og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

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

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter kostpris på årets solgte investeringsejendomme inklusiv salgsomkostninger mv. Samt byggeomkostninger vedrørende udført arbejde.

## Anvendt regnskabspraksis koncern

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger består af løn og gager, pensioner, sociale bidrag og øvrige lønrelaterede omkostninger samt refusioner. Personaleomkostninger der kan henføres til byggerier er aktiveret under "Materielle anlægsaktiver under udførelse" samt indtægtsført under "Andre driftsindtægter".

I årsrapporten er der ikke oplyst vederlag til direktionen, da årsregnskabsloven § 98b stk. 3 punkt 2 undlader oplysningen, idet direktion består af én person.

### 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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0-20%

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### Andre driftsomkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver indeholder årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme, gæld vedrørende investeringsejendomme og værdipapirer.

### Indtægter af kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet af de enkelte kapitalinteressers resultat efter skat. Endvidere indregnes eventuelle værdireguleringer.

### Andre finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis koncern

### 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 sambeskatningsindkomst for hele koncernen og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme (Porteføljeejendomme)

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

Investeringsjendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsjendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

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

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

#### 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 markedislejen, indregnes reguleringer til markedislejen, 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.

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

## Anvendt regnskabspraksis koncern

### Investeringsjendomme under udførelse (Projektejendomme)

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

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grunde 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.

Efter projektejendommenes opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investeringsjendomme.

### Aktiverede renter

I posten Materielle anlægsaktiver er der indregnet aktiverede renter.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalinteresser

Kapitalinteresser måles til regnskabsmæssig indre værdi og indregnes i koncernens balance i posten "Kapitalinteresser".

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 kapitalinteresser henlægges i koncernen til "Reserve for nettoopskrivning efter den 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

#### Varebeholdninger

Varebeholdningen måles til kostpris efter FIFO-metoden, der medfører, at de senest erhvervede varer anses for at være i behold. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

## Anvendt regnskabspraksis koncern

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatdisponeringsposten og "Øvrige lovpligtige reserver" under egenkapitalen.

#### Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en del af regnskabsposten "Overført overskud eller underskud" 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. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

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

## Anvendt regnskabspraksis koncern

### 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 og -tilgodehavende

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

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og koncernens 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 1/1 2021 - 31/12 2021  
koncern**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>75.110.966</b>	31.732.273
1 Personaleomkostninger	<b>-12.137.201</b>	-7.732.843
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>62.973.765</b>	23.999.430
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<b>-1.249.792</b>	-2.976.285
Andre driftsomkostninger	<b>-16.373.515</b>	-5.144.858
2,25 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<b>283.997.142</b>	706.500.590
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>329.347.600</b>	722.378.877
Indtægter af kapitalinteresser	<b>50.873.641</b>	0
3 Andre finansielle indtægter	<b>2.638.388</b>	1.763.712
4 Andre finansielle omkostninger	<b>-34.185.554</b>	-6.334.421
<b>Resultat før skat</b>	<b>348.674.075</b>	717.808.168
Skat af årets resultat	<b>-65.883.389</b>	-157.986.010
5 <b>Årets resultat</b>	<b>282.790.686</b>	559.822.158

**Balance - Aktiver**  
**pr. 31. december 2021**  
**koncern**

<u>Note</u>	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
6	3.075.951.791	2.503.072.581
7	3.720.764	2.920.333
8	190.577.953	167.084.310
	<b>3.270.250.508</b>	<b>2.673.077.224</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
9	130.233.950	79.816.717
	0	5.000
	<b>130.233.950</b>	<b>79.821.717</b>
10	<b>3.400.484.458</b>	<b>2.752.898.941</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Varebeholdninger</b>		
	182.736	0
	<b>182.736</b>	<b>0</b>
<b>Tilgodehavender</b>		
	15.911.971	56.800.980
11	8.958.808	2.152.284
	14.744.030	37.140.912
12	498.519	279.848
	<b>40.113.328</b>	<b>96.374.024</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	9.943.686	9.442.497
	<b>9.943.686</b>	<b>9.442.497</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
	65.327.660	92.918.647
	<b>65.327.660</b>	<b>92.918.647</b>
13	<b>115.567.410</b>	<b>198.735.168</b>
	<b>3.516.051.868</b>	<b>2.951.634.109</b>



**Balance - Passiver**  
**pr. 31. december 2021**  
**koncern**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Egenkapital</b>		
14 Virksomhedskapital	125.000	125.000
15 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	130.008.950	78.700.155
16 Overført overskud eller underskud	1.445.087.639	1.206.441.124
Øvrige lovpligtige reserver	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.575.221.589</b>	<b>1.285.266.279</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
17 Hensættelse til udskudt skat	341.981.245	277.361.452
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>341.981.245</b>	<b>277.361.452</b>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
19 Gæld til kreditinstitutter	1.342.251.104	1.158.528.544
Modtagne forudbetalinger fra kunder	28.840.942	17.166.522
20 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	83.387.762	63.488.274
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>1.454.479.808</b>	<b>1.239.183.340</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	77.675.042	71.990.125
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.468.366	5.238.255
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.768.692	69.699.770
21 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	20.457.126	2.894.888
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>144.369.226</b>	<b>149.823.038</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>1.598.849.034</b>	<b>1.389.006.378</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.516.051.868</b>	<b>2.951.634.109</b>
22 Sikkerheder og pantsætninger		
23 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
24 Usædvanlige forhold		
25 Særlige poster		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021 koncern

	Virksomheds kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Øvrig lovpligte reserver	Egenkapital i alt
<b>i kr. 1.000</b>					
<b>Egenkapital primo - pr. 01.01.2021</b>	<b>125</b>	<b>78.700</b>	<b>1.206.442</b>	<b>0</b>	<b>1.285.267</b>
Årets op-/nedskrivninger, reservefond	0	1.826	0	0	1.826
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	0	49.483	0	0	49.483
Årets overførte resultat	0	0	233.251	0	233.251
Kursregulering f. kontrakter	0	0	5.395	0	5.395
Betalt udbytte	0	0	-57	0	-57
Forslag til udbytte	0	0	57	0	57
<b>Egenkapital ultimo - pr. 31.12.2021</b>	<b>125</b>	<b>130.009</b>	<b>1.445.088</b>	<b>0</b>	<b>1.575.222</b>

## Noter til årsregnskabet koncern

2021

Note**1 Personaleomkostninger**

Lønninger	10.931.130
Pensioner	421.379
Andre omkostninger til social sikring	784.692
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>12.137.201</b>

Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde 21

**Personaleomkostninger sidste år**

Lønninger	7.103.695
Pensioner	380.576
Andre omkostninger til social sikring	248.572
<b>Personaleomkostninger sidste år i alt</b>	<b>7.732.843</b>

Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde 21

**2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægt	283.406.835
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme, indtægt	89.118
Dagsværdiregulering af værdipapir, indtægt	501.189
<b>Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt</b>	<b>283.997.142</b>

**3 Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter	2.638.388
<b>Andre finansielle indtægter i alt</b>	<b>2.638.388</b>

**4 Andre finansielle omkostninger**

Renteomkostninger kapitalinteresser	275.052
Andre finansielle omkostninger	33.910.502
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>34.185.554</b>

## Noter til årsregnskabet koncern

2021

Note**5 Årets resultat****Forslag til resultatdisponering**

Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	57.200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	49.482.643
Overført overskud eller underskud	233.250.843
<b>Årets resultat i alt</b>	<b>282.790.686</b>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**6 Investeringsejendomme**

Kostpris, primo	1.503.072.387
Tilgang i årets løb	210.274.752
Afgang i årets løb	-69.062.754
Overført til investeringsejendomme under udførelse	-19.655.000
Overført fra investeringsejendomme under udførelse	160.657.695
Regulering købesum	-87.228.326
Kostpris i alt	<u>1.698.058.754</u>
Værdiregulering, primo	1.000.000.194
Årets værdiregulering	283.406.835
Overført til investeringsejendomme under udførelse	7.257.682
Regulering anskaffelsessum	87.228.326
Værdireguleringer i alt	<u>1.377.893.037</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>3.075.951.791</u></b>

## Noter til årsregnskabet koncern

2021

Note

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

*Boligejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
København	Primær	kr. 1.560 - kr. 3.696	3%
København	Sekundær	kr. 1.300 - kr. 3.050	3,45% - 4,5%
København	Sekundær	kr. 600	4%
Forstæder nord	Primær	kr. 1.400 - kr. 1.657	4,5% - 4,7%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 315 - kr. 1.859	3,1% - 6,7%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 565 - kr. 1.455	6,15% - 8,5%
Forstæder syd/vest	Primær	kr. 1.000 - kr. 2.469	4,17% - 4,25%
Sjælland	Sekundær	kr. 660 - kr. 1.800	3,7% - 5,5%
Sjælland	Sekundær	kr. 400 - kr. 800	6,50%

*Kontorejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Primær	kr. 350 - kr. 1.131	4,45% - 5,8%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 973	5,50%

*Retaillejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 539 - kr. 1.628	4,3% - 6,7%

### 7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris, primo	<b>5.645.827</b>
Tilgang i årets løb	<b>2.050.221</b>
Kostpris i alt	<b><u>7.696.048</u></b>
Af-/nedskrivninger, primo	<b>-2.725.492</b>
Årets af-/nedskrivninger	<b>-1.249.792</b>
Afskrivninger i alt	<b><u>-3.975.284</u></b>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<b><u><u>3.720.764</u></u></b>

## Noter til årsregnskabet koncern

2021

Note**8 Materielle anlægsaktiver under udførelse**

Kostpris primo	183.528.542
Tilgang i årets løb	186.840.566
Afgang i årets løb	-15.086.546
Overført fra investeringsejendomme	19.655.000
Overført til investeringsejendomme	-167.915.377
Kostpris i alt	207.022.185
Nedskrivninger, primo	-16.444.232
Nedskrivninger i alt	-16.444.232
<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt</b>	<b>190.577.953</b>

**9 Kapitalinteresser**

Kostpris, primo	1.116.562
Tilgang i årets løb	20.000
Afgang i årets løb	-911.562
Kostpris i alt	225.000
Værdiregulering, primo	78.700.155
Resultatandel	49.269.282
Årets op- eller nedskrivning	1.826.152
Af-/nedskrivninger, afhændende kapitalinteresser	213.361
Værdiregulering i alt	130.008.950
<b>Kapitalinteresser i alt</b>	<b>130.233.950</b>

Koncernen ejer følgende kapitalinteresser:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Søfryd ApS, Frederiksværk	82.454.823	211.220.713	50%
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	16.173.336	49.296.779	50%
Nordsjællands Ferieboliger ApS, Frederiksværk	-89.596	-49.596	50%

**10 Anlægsaktiver**

I regnskabsposten Investeringsejendomme note 6 er der i året indregnet renter t.kr. 3.424

I regnskabsposten Materielle anlægsaktiver under udførelse note 8 er der i året indregnet renter t.kr.

1.569

## Noter til årsregnskabet koncern

2021

Note**11 Tilgodehavender hos kapitalinteresser**

Der har i året været økonomiske transaktioner med kapitalinteresser, der samlet på året har udgjort t.kr. 6.807.

**12 Periodeafgrænsningsposter**

Noten periodeafgrænsningsposter på t.kr. 499 vedrører forudbetalte forsikringer.

**13 Omsætningssaktiver**

I regnskabsposten Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.

I regnskabsposten Tilgodehavender hos kapitalinteresser forfalder der t.kr. 8.959 efter 1 år.

I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 9.475 efter 1 år.

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

**14 Virksomhedskapital**

Anpartskapital, primo

125.000

**Virksomhedskapital i alt**

125.000

**15 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reservefond, primo

78.700.155

Årets op- eller nedskrivninger

1.826.152

Regulering af reserve efter den indre værdis metode

49.482.643

**Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt**

130.008.950

**16 Overført overskud eller underskud**

Overført resultat, primo

1.206.441.124

Årets overførte resultat

233.250.843

Kursregulering finansielle kontrakter

5.394.972

Betalt udbytte

-56.500

Forslag til udbytte i regnskabsåret

57.200

**Overført overskud eller underskud i alt**

1.445.087.639

**17 Hensættelse til udskudt skat**

Hensættelser til udskudt skat, primo

277.361.452

Årets ændring i udskudt skat

64.619.793

**Hensættelse til udskudt skat i alt**

341.981.245

## Noter til årsregnskabet koncern

2021

### Note

#### 18 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld til Kreditinstitutter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 1.171.629

Langfristet gæld til Modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 28.840

Langfristet gæld til Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 44.388

#### 19 Gæld til kreditinstitutter

Koncernen har indgået finansielle kontrakter i forbindelse med lånoptagning.

Markedsværdien udgør på balancedagen t.kr. 14.437. De finansielle kontrakter udløber 2022 (t.kr. -448), 2023 (t.kr. -722) og 2038 (t.kr. -13.268).

#### 20 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

**Kr. 83.387.762, heraf udgør selskabsskat kr. 0 og specificeres:**

Selskabsskat, primo

758.429

Selskabsskat overført til kortfristet gæld

-758.429

**Skyldig selskabsskat i alt**

**0**

#### 21 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

**Kr. 20.457.126, heraf udgør selskabsskat kr. 0 og specificeres:**

Selskabsskat, primo

-296.188

Selskabsskat overført fra langfristet gæld

758.429

Udbytteskat

-17.376

Skat af årets resultat

1.263.596

Regulering af tidligere års skat

-279

Betalt ordinær a'contoskat

-3.000.000

Overskydende skat

296.484

Overført tilgodehavende skat

995.334

**Skyldig selskabsskat i alt**

**0**



## Noter til årsregnskabet koncern

2021

### Note

---

#### 22 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 1.306.796 har pant t.kr. 1.460.065 i Investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi t.kr. 3.036.770.

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 13.258 har pant t.kr. 23.255 i Materielle anlægsaktiver under udførelse med regnskabsmæssig værdi t.kr. 121.981.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 37.167, er der deponeret ejerpantebreve på nom. t.kr. 74.920 med pant i Investeringsejendomme og Materielle anlægsaktiver under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 213.573.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor en kapitalinteresses bankforbindelser, hvor gælden pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 43.148

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 betalingsgaranti t.kr. 4.250 overfor offentlige myndigheder.

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

#### 23 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

##### Andre eventualforpligtelser:

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 28/2 2023. Leasingydelserne i denne periode udgør t.kr. 113

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 30/6 2024. Leasingydelserne i denne periode udgør t.kr. 320

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 31/3 2024. Leasingydelserne i denne periode udgør t.kr. 254

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 1/7 2022. Leasingydelserne i denne periode udgør t.kr. 35

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 31/1 2024. Leasingydelserne i denne periode udgør t.kr. 68

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 14/9 2022. Leasingydelserne i denne periode udgør t.kr. 95

## Noter til årsregnskabet koncern

2021

### Note

---

#### 24 Usædvanlige forhold

Ved regnskabsårets afslutning er der fortsat coronaepidemi i Danmark.

Coronavirus har ved regnskabsåret udløb haft begrænset indflydelse på virksomhedens drift.

Vi følger udviklingen tæt og tager de nødvendige forholdsregler der skal til for at sikre koncernen bedst muligt. Vi vurderer løbende koncernens finansielle likviditetsberedskab for at sikre det er tilstrækkeligt. Der er ingen usikkerhed om koncernens evne til at fortsætte driften. På nuværende tidspunkt har vi en formodning om at situationen samlet stopper indenfor en overskuelig fremtid.

#### 25 Særlige poster

Regnskabsposten sidste år "Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver" kr. 707 mio. er markant højere end tidligere år grundet færdiggørelse af flere store investeringsejendomme, hvilket anses som et særligt forhold.

**Pengestrømsopgørelse  
for året 1/1 - 31/12 2021  
koncern**

**I kr. 1.000**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årets resultat	282.791	559.822
Reguleringer for ikke-likvide driftsposter m.v, se note	-236.190	-540.968
Ændring i driftskapital, se note	77.762	18.533
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster</b>	<b>124.363</b>	<b>37.387</b>
Renteindbetalinger og lignende	2.638	2.299
Renteudbetalinger og lignende	-34.186	-6.413
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrøm fra ordinær drift</b>	<b>92.815</b>	<b>33.273</b>
Betalt selskabsskat	-2.721	-276
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>90.094</b>	<b>32.997</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-399.166	-251.151
Salg af materielle anlægsaktiver	84.150	6.894
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrøm til investeringsaktivitet</b>	<b>-315.016</b>	<b>-244.257</b>
Provenu/Afdrag til realkreditinstitutter, banklån	194.892	219.453
Køb værdipapir	-20	-7.548
Salg værdipapirer	2.516	-
Modtaget udbytte	-	-
Udbetalt udbytte	-57	-55
	<hr/>	<hr/>
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>197.331</b>	<b>211.850</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>-27.591</b>	<b>590</b>
Likvider, primo	92.919	92.329
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>65.328</b>	<b>92.919</b>

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

**Pengestrømsopgørelse  
for året 1/1 - 31/12 2021  
koncern**

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

<b>I kr. 1.000</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andre finansielle indtægter	-2.638	-2.299
Andre finansielle omkostninger	34.186	6.413
Afskrivninger på anlægsaktiver	1.250	2.976
Dagsværdiregulering investeringsaktiver	-283.997	-706.044
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	-	-
Ændring af andele af kapitalinteresser	-50.874	-
Ændring i skat og udskudt skat	65.883	157.986
Ændring af andre hensatte forpligt.	-	-
Andre reguleringer inkl. aktieregulering mv.	-	-
<b>Reguleringer for ikke - likvide driftsposter mv.</b>	<b>-236.190</b>	<b>-540.968</b>

**Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital**

<b>I kr. 1.000</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ændring i tilgodehavender	61.260	-7.020
Ændring i varebeholdninger, ejendomme	-183	-
Ændring i gæld i øvrigt	16.685	25.553
<b>Ændring i driftskapital</b>	<b>77.762</b>	<b>18.533</b>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Kim Dencher Johansen

Som Direktør NEM ID  
På vegne af Kim Dencher Johansen Holding ApS  
PID: 9208-2002-2-431365636329  
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2022 kl.: 14:25:51  
Underskrevet med NemID

## Kim Dencher Johansen

Som Dirigent NEM ID  
På vegne af Kim Dencher Johansen Holding ApS  
PID: 9208-2002-2-431365636329  
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2022 kl.: 14:25:51  
Underskrevet med NemID

## Michel Mandrup

Som Registreret revisor NEM ID  
På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S  
RID: 1264770876670  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 00:14:38  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 3b62a6PUTkg247923289

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).