

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 2020 – 31/12 2020

21. regnskabsår

CVR-nr: 25 51 90 78

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 9. juli 2021
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 1/7 2020 - 31/12 2020 - moderselskab	19
Balance pr. 31. december 2020 - moderselskab	20
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2020 - moderselskab	22
Noter til årsregnskabet - moderselskab	23
Anvendt regnskabspraksis - koncern	30
Resultatopgørelse for året 1/7 2020 - 31/12 2020 - koncern	38
Balance pr. 31. december 2020 - koncern	39
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2020 - koncern	41
Noter til årsregnskabet - koncern	42
Pengestrømsopgørelse - koncern	49

Selskabsoplysninger

Moderselskab

Navn: Kim Dencher Johansen Holding ApS
Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 25 51 90 78

Regnskabsår: 1/7 2020 - 31/12 2020

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%
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, 100%
Pakhustorvet Invest ApS, Frederiksværk, 100%

Kapitalinteresser

Søfryd ApS, Frederiksværk, 50% (kapitalinteresser)

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

Øresundsvej I/S, Frederikssund, 25% (kapitalinteresser)

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten og koncernårsrapporten for 1/7 2020 - 31/12 2020, omfattende ledespåtegning, 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 9. juli 2021
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 2020 - 31/12 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1/7 2020 - 31/12 2020 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 9. juli 2021
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

Selskabet har i år omlagt regnskabsperioden til 31/12 grundet ændring i koncernforhold. Dette regnskab omfatter perioden 1/7-2020 til 31/12-2020. Sidste års tal består af 12 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.

Årets resultat for koncernen udgør kr. 559.822.158. Koncernens balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 2.951.634.109 og en egenkapital på kr. 1.285.266.279.

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 de fremtidige resultater positivt. Endvidere forventes et lavt tomgangsniveau på udlejningsdelen af forretningen.

Ledelsens forventning til resultatet for det kommende regnskabsår 2021 vil være på niveau 220 mio. til 240 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 bidragsats og bankmarginale, 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, 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 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 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 ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsonkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

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

Når vurderingerne foreligger, sker der en regulering af ejendommens værdi. I regnskabsåret 2020 er der netto sket en dagsværdiregulering af investeringsaktiver på kr. 706.044.150.

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 følger med 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 ejendomme. 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

I foråret 2020 er der udbrudt coronavirus i Danmark. Dette har medført at en lang række virksomheder er lukket, og at en del aktivitet i det danske samfund er lukket ned. Vi ved endnu ikke hvornår situationen stopper, og kan ikke forudsige dens endelige påvirkning på økonomien i koncernen.

Coronavirus har ved regnskabsåret udløb haft begrænset negativ indflydelse på koncernens 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.

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 2020.

Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

Hoved- og nøgletalsoversigt for koncernen:

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

	2020 6 mdr.	2019/2020 12 mdr.	2018/2019 12 mdr.	2017/2018 12 mdr.	2016/2017 12 mdr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	31.732.273	55.010.569	45.796.504	270.563.494	82.020.402
Resultat af ordinær primær drift	721.922.437	94.360.263	103.887.990	195.063.558	88.038.485
Resultat af finansielle poster	-4.114.269	14.003.729	14.228.195	16.759.693	2.750.833
Årets resultat	559.822.158	88.823.730	95.292.042	155.643.155	73.495.345
Balance					
Balancesum	2.951.634.109	1.996.090.455	1.409.594.384	1.019.745.870	1.021.160.644
Investeringer i materielle anlægsaktiver	251.151.266	419.144.856	221.171.984	74.644.264	116.420.423
Investeringsejendomme / Investeringsejendomme under udførelse	2.670.156.891	1.722.916.272	1.284.898.592	868.242.589	916.317.378
Egenkapital	1.285.266.279	730.779.470	638.218.424	543.563.228	386.890.716
Realkredit/Bankgæld	1.230.518.669	1.011.066.423	504.512.033	281.451.813	491.801.499
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	43,54%	36,61%	45,28%	37,89%	37,89%
Gældrate/Ejd.værdi	46,08%	58,68%	39,26%	53,67%	53,67%
Egenkapitalsforrentning	55,54%	12,98%	16,13%	33,46%	21,33%

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 i år omlagt regnskabsperioden til 31/12 grundet ændring i koncernforhold. Dette regnskab omfatter perioden 1/7-2020 til 31/12-2020. Sidste års tal består af 12 måneder, hvorfor tallene i resultatopgørelsen ikke er direkte sammenlignelige.

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.

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

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 salgsomkostninger 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 og gæld vedrørende investeringsejendomme.

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.

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre 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.

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 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 markedsforsholdene.

Afkastkrav/Bruttoleje:

Boligejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 720 - kr. 1.600	4,2%-5,7%

Kontorejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 708 - kr. 1.286	4,2%-5,3%

Retaillejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 528 - kr. 1.587	4,2%-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.

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 erhvervslejen. Omkostninger tilknyttet erhvervslejen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, 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. Regnskabsposten indregnes som materielle anlægsaktiver under udførelse.

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

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

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 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.

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.

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. 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.

Gældsforpligtelser - i øvrigt

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

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

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

**Resultatopgørelse
for året 1/7 2020 - 31/12 2020
moderselskab**

<u>Note</u>	2020	2019/2020
Bruttofortjeneste	4.652.281	6.168.229
1 Personaleomkostninger	-1.760.895	-3.467.641
Resultat før afskrivninger	2.891.386	2.700.588
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	593.125	-13.750
Andre driftsomkostninger	-1.001.168	0
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	6.634.846	123.400
Resultat af primær drift	9.118.189	2.810.238
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	553.128.499	69.428.554
Indtægter af kapitalinteresser	0	21.314.439
2 Andre finansielle indtægter	2.665.870	5.600.415
3 Andre finansielle omkostninger	-3.560.506	-10.246.236
Resultat før skat	561.352.052	88.907.410
Skat af årets resultat	-1.826.885	19.060
4 Årets resultat	559.525.167	88.926.470

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2020**

moderselskab

<u>Note</u>	2020	2019/2020
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	122.610.269	115.899.013
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.479	26.354
7 Materielle anlægsaktiver under udførelse	34.238	429.127
Materielle anlægsaktiver i alt	122.663.986	116.354.494
Finansielle anlægsaktiver		
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.179.108.316	598.189.817
9 Kapitalinteresser	79.816.717	79.816.717
10 Andre tilgodehavender	5.000	5.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.258.930.033	678.011.534
Anlægsaktiver i alt	1.381.594.019	794.366.028
11 Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.567.115	543.691
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	101.076.602	86.358.992
12 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	628.005
Andre tilgodehavender	22.007.065	23.058.035
Periodeafgrænsningsposter	22.731	0
Tilgodehavender i alt	124.673.513	110.588.723
Værdipapirer og kapitalandele		
Værdipapirer og kapitalandele	3.751.872	3.293.872
Værdipapirer og kapitalandele i alt	3.751.872	3.293.872
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	1.125.318	6.640
Likvide beholdninger i alt	1.125.318	6.640
Omsætningsaktiver i alt	129.550.703	113.889.235
Aktiver i alt	1.511.144.722	908.255.263

Balance - Passiver
pr. 31. december 2020
moderselskab

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019/2020</u>
Egenkapital		
13 Virksomhedskapital	125.000	125.000
14 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.074.985.163	501.456.664
15 Overført overskud eller underskud	210.156.118	222.144.799
Egenkapital i alt	1.285.266.281	723.726.463
Hensatte forpligtigelser		
16 Hensættelser til udskudt skat	17.747.682	16.449.532
Hensatte forpligtigelser i alt	17.747.682	16.449.532
Langfristede gældsforpligtigelser		
17 Gæld til kreditinstitutter	61.639.655	64.641.323
Modtagne forudbetalinger fra kunder m.v.	1.985.711	1.990.003
Gæld til tilknyttede virksomheder	86.469.234	51.391.720
19 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	16.957.286	18.046.815
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	167.051.886	136.069.861
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	34.121.125	28.137.092
Modtagne forudbetalinger fra kunder	120.446	77.616
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.611.264	383.994
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.005.631	2.621.820
20 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	1.220.407	788.885
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	41.078.873	32.009.407
Gældsforpligtigelser i alt	208.130.759	168.079.268
Passiver i alt	1.511.144.722	908.255.263
21 Sikkerheder og pantsætninger		
22 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
23 Usædvanlige forhold		
24 Særlige poster		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2020 moderselskab

	Virksomheds kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
I kr. 1.000				
Egenkapital primo - pr. 01.07.2020	125	501.457	222.144	723.726
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	0	573.528	0	573.528
Årets overførte resultat	0	0	-14.060	-14.060
Værdiregulering finansiel kontrakt	0	0	2.070	2.070
Betalt udbytte	0	0	-55	-55
Forslag til udbytte	0	0	57	57
Egenkapital ultimo - pr. 31.12.2020	125	1.074.985	210.156	1.285.266

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2020</u>
1 Personaleomkostninger	
Lønninger	1.688.678
Pensioner	16.502
Andre omkostninger til social sikring	55.715
Personaleomkostninger i alt	1.760.895
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	7
Personaleomkostninger sidste år	
Lønninger	3.352.297
Pensioner	32.659
Andre omkostninger til social sikring	82.685
Personaleomkostninger sidste år i alt	3.467.641
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	7
2 Andre finansielle indtægter	
Renteindtægter tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser	1.778.634
Andre finansielle indtægter	887.236
Andre finansielle indtægter i alt	2.665.870
3 Andre finansielle omkostninger	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser	1.006.844
Andre finansielle omkostninger	2.553.662
Andre finansielle omkostninger i alt	3.560.506
4 Årets resultat	
Forslag til resultatdisponering	
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	56.500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	573.528.499
Overført overskud eller underskud	-14.059.832
Årets resultat i alt	559.525.167

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2020</u>
5 Investeringsejendomme	
Kostpris, primo	63.544.980
Tilgang i årets løb	80.748
Kostpris i alt	<u>63.625.728</u>
Værdiregulering, primo	52.354.033
Årets værdiregulering	6.630.508
Værdireguleringer i alt	<u>58.984.541</u>
Investeringsejendomme i alt	<u><u>122.610.269</u></u>
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris, primo	444.124
Kostpris i alt	<u>444.124</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-417.770
Årets af-/nedskrivninger	-6.875
Afskrivninger i alt	<u>-424.645</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u><u>19.479</u></u>
7 Materielle anlægsaktiver under udførelse	
Kostpris primo	1.079.127
Tilgang i årets løb	0
Afgang i året	-994.889
Kostpris i alt	<u>84.238</u>
Nedskrivning, primo	-650.000
Årets nedskrivning	600.000
Nedskrivninger i alt	<u>-50.000</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt	<u><u>34.238</u></u>

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2020</u>
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris, primo	175.433.308
Tilgang i årets løb	7.390.000
Kostpris i alt	<u>182.823.308</u>
Værdiregulering primo	422.756.509
Tilskud til datterselskaber	20.400.000
Andel af årets resultat	553.425.493
Årets op- eller nedskrivning	-296.994
Værdireguleringer i alt	<u>996.285.008</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	<u><u>1.179.108.316</u></u>

Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Frederiksstaden Invest ApS, Frederiksværk	624.638	843.773	100%
KDJ Invest ApS, Frederiksværk	18.294.016	59.730.535	100%
Artillerihusene ApS, Frederiksværk	9.357.234	44.344.182	100%
Parkeringskælderens Borgergade ApS, Frederiksværk	-277.344	163.406	100%
K.D.J.Byg ApS, Frederiksværk	147.097	2.362.191	100%
Damgaard's Boligselskab ApS, Frederiksværk	226.070.651	413.861.166	100%
Nyvang ApS, Frederiksværk	158.889	6.170.354	100%
Nørrepark ApS, Frederiksværk	-20.909	35.464.910	100%
Sandvang ApS, Frederiksværk	7.787.825	80.684.921	100%
Vesterpark ApS, Frederiksværk	40.247	8.217.091	100%
Søndervang Invest ApS, Frederiksværk	-19.337	4.997.124	100%
Skovvang Invest I ApS, Frederiksværk	-189.946	634.989	100%
Jersie Skole ApS, Frederiksværk	18.646.329	58.353.175	100%
TB Nybyg I ApS, Frederiksværk	212.729.155	328.323.918	100%
CPH Construction A/S, Frederiksværk	-62.901	14.330.989	100%
Pakhustorvet Invest ApS, Frederiksværk	0	40.000	100%
KDJ Ejendoms Invest ApS, Frederiksværk	-11.955	30.427	100%
Øbrohuset ApS, Frederiksværk	1.002.286	7.376.987	100%
Centervejen 3 ApS, Frederiksværk	-1.860.550	1.686.847	100%
Dalvejen 1 ApS, Frederiksværk	49.584.855	72.897.917	100%
Torvet 45 ApS, Frederiksværk	687.706	10.977.217	100%
Fortvej 7-8 ApS, Frederiksværk	2.744.530	9.733.428	100%
KMJ Property ApS, Frederiksværk	7.992.977	17.882.774	100%

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2020</u>																
9 Kapitalinteresser																	
Kostpris, primo	<u>1.116.562</u>																
Kostpris i alt	<u>1.116.562</u>																
Værdiregulering, primo	<u>78.700.155</u>																
Værdireguleringer i alt	<u>78.700.155</u>																
Kapitalinteresser i alt	<u>79.816.717</u>																
Selskabet ejer følgende kapitalinteresser:																	
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="text-align: right;">Resultat</th> <th style="text-align: right;">Egenkapital</th> <th style="text-align: right;">Ejerandel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Søfryd ApS, Frederiksværk</td> <td style="text-align: right;">40.436.821</td> <td style="text-align: right;">125.113.586</td> <td style="text-align: right;">50%</td> </tr> <tr> <td>Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk</td> <td style="text-align: right;">2.261.921</td> <td style="text-align: right;">33.123.443</td> <td style="text-align: right;">50%</td> </tr> <tr> <td>Øresundsvej I/S, Frederikssund</td> <td style="text-align: right;">-139.727</td> <td style="text-align: right;">2.792.805</td> <td style="text-align: right;">25%</td> </tr> </tbody> </table>		Resultat	Egenkapital	Ejerandel	Søfryd ApS, Frederiksværk	40.436.821	125.113.586	50%	Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	2.261.921	33.123.443	50%	Øresundsvej I/S, Frederikssund	-139.727	2.792.805	25%
	Resultat	Egenkapital	Ejerandel														
Søfryd ApS, Frederiksværk	40.436.821	125.113.586	50%														
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	2.261.921	33.123.443	50%														
Øresundsvej I/S, Frederikssund	-139.727	2.792.805	25%														
10 Andre tilgodehavender																	
Depositum	<u>5.000</u>																
Andre tilgodehavender i alt	<u>5.000</u>																
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. 95.976 efter 1 år																	
I regnskabsposten Tilgodehavender hos kapitalinteresser forfalder der t.kr. 0 efter 1 år																	
I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 3.280 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. -628.																	
13 Virksomhedskapital, primo																	
Anpartskapital, primo	<u>125.000</u>																
Virksomhedskapital i alt	<u>125.000</u>																

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2020</u>
14 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	
Reservefond, primo	501.456.664
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	573.528.499
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt	1.074.985.163
15 Overført overskud eller underskud	
Overført resultat, primo	222.200.099
Årets overførte resultat	-14.059.832
Årets ændring finansielle kontrakter	2.069.951
Foreslået udbytte, primo	-55.300
Betalt udbytte	-55.300
Forslag til udbytte i regnskabsåret	56.500
Overført overskud eller underskud i alt	210.156.118
16 Hensættelser til udskudt skat	
Hensættelser til udskudt skat, primo	16.449.532
Årets ændring i hensættelse til udskudt skat	1.298.150
Hensættelser til udskudt skat i alt	17.747.682
17 Langfristede gældsforpligtigelser	
Langfristet gæld til kreditinstitutter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 57.684.	
Langfristet gæld til modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 1.986.	
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.	
18 Gæld til kreditinstitutter	
Selskabet har indgået finansielle kontrakter i forbindelse med lånoptagning.	
Markedsværdien udgør på balancedagen t.kr. -19.832. De finansielle kontrakter udløber 2022 (t.kr. -1.389), 2023 (t.kr. -1.397) og 2038 (t.kr. -17.046).	

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2020</u>
19 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	
Kr. 16.957.286, heraf udgør selskabsskat kr. 758.428 og specificeres:	
Selskabsskat, primo	703.812
Selskabsskat overført til kortfristet gæld	-703.812
Skyldig selskabsskat vedr. tilknyttede virksomheder	230.133
Udbytteskat	-440
Skat af årets resultat	528.735
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring i alt	758.428
 20 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	
Kr. 1.220.407, heraf udgør selskabsskat kr. 0 og specificeres:	
Selskabsskat, primo	-723.765
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	703.812
Regulering af tidligere års skat	-651
Betalt ordinær a'contoskat	-1.000.000
Restskat	724.416
Overført tilgodehavende skat	296.188
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring i alt	0
 21 Sikkerheder og pantsætninger	
Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 43.562 har pant t.kr. 63.422 i Investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi t.kr. 122.610	
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders bankforbindelser, hvor gælden pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 4.	
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor en kapitalinteressers bankforbindelser, hvor gælden pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 41.410.	
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. 87.451.	

Noter til årsregnskabet moderselskab

2020

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. 209.

23 Usædvanlige forhold

I foråret 2020 er der udbrudt coronavirus i Danmark. Dette har medført at en lang række virksomheder er lukket, og at en del aktivitet i det danske samfund er lukket ned. Vi ved endnu ikke hvornår situationen stopper, og kan ikke forudsige dens endelige påvirkning på økonomien i virksomheden.

Coronavirus har ved regnskabsåret udløb haft begrænset negativ 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 "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 i år omlagt regnskabsperioden til 31/12 grundet ændring i koncernforhold. Dette regnskab omfatter perioden 1/7-2020 til 31/12-2020. Sidste års tal består af 12 måneder, hvorfor tallene i resultatopgørelsen ikke er direkte sammenlignelige.

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 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 som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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.

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".

Anvendt regnskabspraksis koncern

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

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

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 og gæld vedrørende investeringsejendomme.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis koncern

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 driftsonkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

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

Afkastkrav/Bruttoleje:

Boligejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 315 - kr. 1.635	3,2%-6,1%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 565 - kr. 1.438	6,15%-8,5%
København	Sekundær	kr. 1.540 - kr. 2.860	3,6%-5,0%
København	Sekundær	kr. 600	5,0%
Forstæder syd/vest	Primær	kr. 1.300 - kr. 2.000	4,25%
Forstæder nord	Primær	kr. 1.400 - kr. 1.800	4,75-5,0%
København	Primær	kr. 1.620 - kr. 2.204	3,50%
Sydsjælland	Sekundær	kr. 400 - kr. 700	5,50%
Sjælland	Sekundær	kr. 640 - kr. 1.050	4,0-5,8%

Kontorejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Nordsjælland	Sekundær	kr. 500 - kr. 1.286	4,2%-6,0%

Anvendt regnskabspraksis koncern

Retailejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Nordsjælland	Sekundær	kr. 528 - kr. 1.587	4,2%-8,25%

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.

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 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. Regnskabsposten indregnes som materielle anlægsaktiver under udførelse.

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

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 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.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Anvendt regnskabspraksis koncern

Gældsforpligtelser - i øvrigt

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

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

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

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 1/7 2020 - 31/12 2020
koncern**

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019/2020</u>
Bruttofortjeneste	31.732.273	55.010.569
1 Personaleomkostninger	-7.732.843	-15.205.461
Resultat før afskrivninger	23.999.430	39.805.108
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.976.285	-11.057.526
Andre driftsomkostninger	-5.144.858	-9.924.323
26 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	706.044.150	75.537.004
Resultat af primær drift	721.922.437	94.360.263
Indtægter af kapitalinteresser	0	21.314.439
2 Andre finansielle indtægter	2.298.647	5.516.412
3 Andre finansielle omkostninger	-6.412.916	-12.827.122
Resultat før skat	717.808.168	108.363.992
Skat af årets resultat	-157.986.010	-19.540.262
4 Årets resultat	559.822.158	88.823.730

Balance - Aktiver
pr. 31. december 2020
koncern

<u>Note</u>	2020	2019/2020
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
5	2.503.072.581	845.644.274
6	2.920.333	2.882.345
7	167.084.310	877.271.998
	2.673.077.224	1.725.798.617
Finansielle anlægsaktiver		
8	79.816.717	79.816.717
9	5.000	5.000
	79.821.717	79.821.717
10	2.752.898.941	1.805.620.334
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
	56.800.980	8.238.517
11	2.152.284	628.005
	37.140.912	80.474.847
12	279.848	11.781
	96.374.024	89.353.150
Værdipapirer og kapitalandele		
	9.442.497	8.787.622
	9.442.497	8.787.622
Likvide beholdninger		
	92.918.647	92.329.349
	92.918.647	92.329.349
13	198.735.168	190.470.121
	2.951.634.109	1.996.090.455

Balance - Passiver
pr. 31. december 2020
koncern

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019/2020</u>
Egenkapital		
14 Virksomhedskapital	125.000	125.000
15 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	78.700.155	78.700.155
16 Overført overskud eller underskud	1.206.441.124	644.901.309
17 Øvrige lovpligtige reserver	0	7.053.006
Egenkapital i alt	1.285.266.279	730.779.470
Hensatte forpligtigelser		
18 Hensættelse til udskudt skat	277.361.452	120.134.311
Hensatte forpligtigelser i alt	277.361.452	120.134.311
Langfristede gældsforpligtigelser		
20 Gæld til kreditinstitutter	1.158.528.544	950.320.987
Modtagne forudbetalinger fra kunder	17.166.522	16.353.446
21 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	63.488.274	60.845.135
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	1.239.183.340	1.027.519.568
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	71.990.125	60.745.436
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.238.255	1.795.555
Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.699.770	53.307.712
22 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	2.894.888	1.808.403
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	149.823.038	117.657.106
Gældsforpligtigelser i alt	1.389.006.378	1.145.176.674
Passiver i alt	2.951.634.109	1.996.090.455
23 Sikkerheder og pantsætninger		
24 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
25 Usædvanlige forhold		
26 Særlige poster		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2020 koncern

	Virksomheds kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Øvrig lovpligte reserver	Egenkapital i alt
i kr. 1.000					
Egenkapital primo - pr. 01.07.2020	125	78.700	644.901	7.053	730.779
Årets overførte resultat	0	0	559.469	0	559.469
Kursregulering	0	0	2.070	0	2.070
Betalt udbytte	0	0	-55	0	-55
Forslag til udbytte	0	0	56	0	56
Årets overførte andel af minoritetsinteresser	0	0	0	297	297
Selskabskapital minoritetsinteresser				-7.350	-7.350
Egenkapital ultimo - pr. 31.12.2020	125	78.700	1.206.441	0	1.285.266

Noter til årsregnskabet koncern

<u>Note</u>	<u>2020</u>
1 Personaleomkostninger	
Lønninger	7.103.695
Pensioner	380.576
Andre omkostninger til social sikring	248.572
Personaleomkostninger i alt	7.732.843
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	21
I noten er der indehold t.kr. 617 som samlede vederlag til direktionen.	
Personaleomkostninger sidste år	
Lønninger	13.768.790
Pensioner	834.641
Andre omkostninger til social sikring	602.030
Personaleomkostninger sidste år i alt	15.205.461
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	22
I noten er der indehold t.kr. 1.353 som samlede vederlag til direktionen.	
2 Andre finansielle indtægter	
Renteindtægter kapitalinteresser	270.338
Andre finansielle indtægter	2.028.309
Andre finansielle indtægter i alt	2.298.647
3 Andre finansielle omkostninger	
Renteomkostninger kapitalinteresser	188.915
Andre finansielle omkostninger	6.224.001
Andre finansielle omkostninger i alt	6.412.916

Noter til årsregnskabet koncern

<u>Note</u>	<u>2020</u>
4 Årets resultat	
Forslag til resultatdisponering	
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	56.500
Overført overskud eller underskud	559.468.664
Øvrige lovpligtige reserver	296.994
Årets resultat i alt	559.822.158
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.	
5 Investeringsejendomme	
Kostpris, primo	551.641.502
Tilgang i årets løb	11.235.220
Afgang i årets løb	-2.514.368
Overført fra investeringsejendomme under udførelse	942.710.033
Kostpris i alt	1.503.072.387
Værdiregulering, primo	294.002.772
Årets værdiregulering	705.997.422
Værdireguleringer i alt	1.000.000.194
Grunde og bygninger i alt	2.503.072.581
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris, primo	5.001.553
Tilgang i årets løb	644.274
Kostpris i alt	5.645.827
Af-/nedskrivninger, primo	-2.119.208
Årets af-/nedskrivninger	-606.286
Afskrivninger i alt	-2.725.494
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	2.920.333

Noter til årsregnskabet koncern

<u>Note</u>	<u>2020</u>																
7 Materielle anlægsaktiver under udførelse																	
Kostpris primo	891.346.230																
Tilgang i årets løb	239.271.772																
Afgang i årets løb	-4.379.427																
Overført til investeringsejendomme	-942.710.033																
Kostpris i alt	<u>183.528.542</u>																
Nedskrivninger, primo	-14.074.232																
Årets nedskrivninger	-2.370.000																
Nedskrivninger i alt	<u>-16.444.232</u>																
Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt	<u>167.084.310</u>																
8 Kapitalinteresser																	
Kostpris, primo	<u>1.116.562</u>																
Kostpris i alt	<u>1.116.562</u>																
Værdiregulering, primo	<u>78.700.155</u>																
Værdiregulering i alt	<u>78.700.155</u>																
Kapitalinteresser i alt	<u>79.816.717</u>																
Koncernen ejer følgende kapitalinteresser:																	
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: center;">Resultat</th> <th style="width: 15%; text-align: center;">Egenkapital</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">Ejerandel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk</td> <td style="text-align: right;">2.261.921</td> <td style="text-align: right;">33.123.443</td> <td style="text-align: center;">50%</td> </tr> <tr> <td>Søfryd ApS, Frederiksværk</td> <td style="text-align: right;">40.436.821</td> <td style="text-align: right;">125.113.586</td> <td style="text-align: center;">50%</td> </tr> <tr> <td>Øresundsvej I/S, Frederikssund</td> <td style="text-align: right;">-139.727</td> <td style="text-align: right;">2.792.805</td> <td style="text-align: center;">25%</td> </tr> </tbody> </table>		Resultat	Egenkapital	Ejerandel	Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	2.261.921	33.123.443	50%	Søfryd ApS, Frederiksværk	40.436.821	125.113.586	50%	Øresundsvej I/S, Frederikssund	-139.727	2.792.805	25%
	Resultat	Egenkapital	Ejerandel														
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	2.261.921	33.123.443	50%														
Søfryd ApS, Frederiksværk	40.436.821	125.113.586	50%														
Øresundsvej I/S, Frederikssund	-139.727	2.792.805	25%														
9 Andre tilgodehavender																	
Depositum	<u>5.000</u>																
Andre tilgodehavender i alt	<u>5.000</u>																

Noter til årsregnskabet koncern

2020

Note

10 Anlægsaktiver

Der er indregnet renter t.kr. 9.807 i posten Investeringsejendomme.

Der er indregnet renter t.kr. 195 i posten materielle anlægsaktiver under udførelse.

11 Tilgodehavender hos kapitalinteresser

Der har i året været økonomiske transaktioner med kapitalinteresser, der samlet på året har udgjort t.kr. 1.524.

12 Omsætningsaktiver

I regnskabsposten Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser forfalder der t.kr. 3.854 efter 1 år.

I regnskabsposten Tilgodehavender hos kapitalinteresser forfalder der t.kr. 2.152 efter 1 år.

I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 8.971 efter 1 år.

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

13 Periodeafgrænsningsposter

Noten periodeafgrænsningposter på t.kr. 0 vedrører forudbetalte forsikringer.

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

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt

78.700.155

Noter til årsregnskabet koncern

<u>Note</u>	<u>2020</u>
16 Overført overskud eller underskud	
Overført resultat, primo	644.901.309
Årets overførte resultat	559.468.664
Kursregulering finansielle kontrakter	2.069.951
Betalt udbytte	-55.300
Forslag til udbytte i regnskabsåret	56.500
Overført overskud eller underskud i alt	1.206.441.124
17 Øvrige lovpligtige reserver	
Minoritetsinteressernes andel, primo	7.053.006
Selskabskapital minoritetsinteresser	-7.350.000
Årets overførte andel af minoritetsinteresser	296.994
Øvrige lovpligtige reserver i alt	0
18 Hensættelse til udskudt skat	
Hensættelser til udskudt skat, primo	120.134.311
Årets ændring i udskudt skat	157.227.141
Hensættelse til udskudt skat i alt	277.361.452
19 Langfristede gældsforpligtigelser	
Langfristet gæld til Kreditinstitutter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 1.006.419	
Langfristet gæld til Modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 17.167	
Langfristet gæld til Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 5.428	
20 Gæld til kreditinstitutter	
Koncernen har indgået finansielle kontrakter i forbindelse med lånoptagning.	
Markedsværdien udgør på balancedagen t.kr. -19.832. De finansielle kontrakter udløber 2022 (t.kr. -1.389), 2023 (t.kr. -1.397) og 2038 (t.kr. -17.936).	

Noter til årsregnskabet koncern

2020

Note

21	Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	
	Kr. 63.488.274, heraf udgør selskabsskat kr. 758.429 og specificeres:	
	Selskabsskat, primo	703.812
	Selskabsskat overført til kortfristet gæld	-703.812
	Udbytteskat	-440
	Skat af årets resultat	758.869
		758.869
	Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring i alt	758.429

22	Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	
	Kr. 2.894.888, heraf udgør selskabsskat kr. 0 og specificeres:	
	Selskabsskat, primo	-723.765
	Selskabsskat overført fra langfristet gæld	703.812
	Regulering af tidligere års skat	-651
	Betalt ordinær a'contoskat	-1.000.000
	Overskydende skat	724.416
	Overført tilgodehavende skat	296.188
		296.188
	Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring i alt	0

23 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 1.168.652 har pant t.kr. 1.241.317 i Investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi t.kr. 2.414.453.

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 15.162 har pant t.kr. 25.812 i Investeringsejendomme under udførelse med regnskabsmæssig værdi t.kr. 22.125.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 32.271, er der deponeret ejerpantebreve på nom. t.kr. 226.919 med pant i Investeringsejendomme og Investeringsejendomme under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 1.057.053.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor en kapitalinteressens bankforbindelser, hvor gælden pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 41.410

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

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

Noter til årsregnskabet koncern

2020

Note

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.

24 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Andre eventualforpligtelser:

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 28/2 2023. Leasingydelse i denne periode udgør t.kr. 209.

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 3/6 2021. Leasingydelse i denne periode udgør t.kr. 31.

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 31/1 2024. Leasingydelse i denne periode udgør t.kr. 101.

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 14/9 2021. Leasingydelse i denne periode udgør t.kr. 60.

25 Usædvanlige forhold

I foråret 2020 er der udbrudt coronavirus i Danmark. Dette har medført at en lang række virksomheder er lukket, og at en del aktivitet i det danske samfund er lukket ned. Vi ved endnu ikke hvornår situationen stopper, og kan ikke forudsige dens endelige påvirkning på økonomien i koncernen.

Coronavirus har ved regnskabsåret udløb haft begrænset negativ indflydelse på koncernens 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.

26 Særlige poster

Regnskabsposten "Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver" t.kr 706.044 er markant højere end tidligere grundet færdiggørelse af flere store investeringsejendomme, hvilket anses som et særligt forhold.

Pengestrømsopgørelse
for året 1/7 2020 - 31/12 2020
koncern

I kr. 1.000

	<u>2020</u>	<u>2019/2020</u>
Årets resultat	559.822	88.823
Reguleringer for ikke-likvide driftsposter m.v, se note	-540.968	-58.942
Ændring i driftskapital, se note	18.533	-16.258
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster	37.387	13.623
Renteindbetalinger og lignende	2.299	5.516
Renteudbetalinger og lignende	-6.413	-12.827
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra ordinær drift	33.273	6.312
Betalt selskabsskat	-276	-64.372
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra driftsaktivitet	32.997	-58.060
Køb af materielle anlægsaktiver	-251.151	-419.145
Salg af materielle anlægsaktiver	6.894	43.765
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-244.257	-375.380
Provenu/Afdrag til realkreditinstitutter, banklån	219.453	515.593
Køb værdipapir	-7.548	-
Salg værdipapirer	-	772
Modtaget udbytte	-	-
Udbetalt udbytte	-55	-54
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	211.850	516.311
Årets pengestrøm	590	82.871
Likvider, primo	92.329	9.458
Likvider, ultimo	92.919	92.329

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

Pengestrømsopgørelse
for året 1/7 2020 - 31/12 2020
koncern

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

I kr. 1.000	2020	2019/2020
Andre finansielle indtægter	-2.299	-5.516
Andre finansielle omkostninger	6.413	12.827
Afskrivninger på anlægsaktiver	2.976	11.058
Dagsværdiregulering investeringsaktiver	-706.044	-75.537
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	-	-
Ændring af andele af kapitalinteresser	-	-21.314
Ændring i skat og udskudt skat	157.986	19.540
Ændring af andre hensatte forpligt.	-	-
Andre reguleringer inkl. aktieregulering mv.	-	-
Reguleringer for ikke - likvide driftsposter mv.	-540.968	-58.942

Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

I kr. 1.000	2020	2019/2020
Ændring i tilgodehavender	-7.020	-43.608
Ændring i varebeholdninger, ejendomme	-	-
Ændring i gæld i øvrigt	25.553	27.350
Ændring i driftskapital	18.533	-16.258

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: 13-07-2021 kl.: 20:17:45
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: 13-07-2021 kl.: 20:17:45
Underskrevet med NemID

Michel Mandrup

Som Registreret revisor NEM ID
På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S
RID: 1264770876670
Tidspunkt for underskrift: 14-07-2021 kl.: 13:31:23
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: fa6f1203MXg242730486

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.