

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 2022 – 31/12 2022

23. regnskabsår

CVR-nr: 25 51 90 78

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 20. april 2023
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Kim Dencher Johansen
Dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: e6c181Hpmqk249848354

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning - moderselskab og koncern	8
Anvendt regnskabspraksis - moderselskab	12
Resultatopgørelse for året 1/1 2022 - 31/12 2022 - moderselskab	17
Balance pr. 31. december 2022 - moderselskab	19
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022 - moderselskab	21
Noter til årsregnskabet - moderselskab	22
Anvendt regnskabspraksis - koncern	29
Resultatopgørelse for året 1/1 2022 - 31/12 2022 - koncern	37
Balance pr. 31. december 2022 - koncern	38
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022 - koncern	40
Noter til årsregnskabet - koncern	41
Pengestrømsopgørelse - koncern	49

Selskabsoplysninger

Moderselskab

Navn: Kim Dencher Johansen Koncernen
Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 25 51 90 78

Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2022

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)

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten og koncernårsrapporten for 1/1 2022 - 31/12 2022, 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 20. april 2023
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Kim Dencher Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kim Dencher Johansen Koncernen

Revisionspåtegning på årsregnskabet og koncernårsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet og koncernårsregnskabet for Kim Dencher Johansen Koncernen for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2022 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 20. april 2023
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

Koncernen har i regnskabsåret haft endnu et meget tilfredsstillende resultatet i forhold til forventningerne. Dette skyldes færdiggørelse af flere investeringsejendomme med gode afkast, udviklingen af markedet for investeringsejendomme, samt omprioritering af flere realkreditlån.

Årets resultat for koncernen udgør kr. 253.301.655. Koncernens balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 3.844.166.821 og en egenkapital på kr. 1.844.029.945.

Årets resultat er kr. 66 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 2023 vil være på niveau kr. 200 mio. til kr. 220 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 vigtig del af koncernens strategi.

Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

Finansielle risici - herunder rente og kursrisiko

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

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

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

Koncernen afdækker 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".

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 opmærksom på at ved indgåelse af renteaftaler kan risikoen for omkostninger ved renteudsving 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 rente 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 ejendommen 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 2022 er der netto sket en dagsværdiregulering af investeringsaktiver på kr. 158.356.883.

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, ombygning og/eller renovering.

Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet

Der kan være en risiko for, at en økonomisk afmatning og en svækkelse af dele af ejendomsmarkedet kan påvirke koncernen negativt. På udlejningsmarkedet kan dette generelt betyde at efterspørgslen efter erhvervslejemål aftager og at koncernen følgelig oplever faldende udlejningsprocenter. Dette kan på længere sigt medføre en svækkelse af udlejningsvilkårene, herunder pres på niveauet for de lejeindtægter, der kan opnås for de enkelte erhvervslejemål. Samtidig øger en økonomisk afmatning risikoen for, at koncernens kunder og andre aftaleparter ikke vil være i stand til at honorere deres forpligtelser, herunder betaling af leje. Samlet set kan en økonomisk afmatning og en svækkelse af ejendomsmarkedet medføre faldende indtjening, stigende afkastprocenter og dermed faldende markedsværdi af koncernens investeringsejendomme. Ledelsen har fokus på ombygning af ledige erhvervs lejemål 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

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. Der er særlig fokus på miljøbevidste produktvalg i koncernens nye forretningsgren indenfor modulbyggeri.

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 2022.

Hoved- og nøgletaloversigt for koncernen:

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

	2022 12 mdr.	2021 12 mdr.	2020 6 mdr.	2019/2020 12 mdr.	2018/2019 12 mdr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	100.264.859	75.981.672	31.732.273	55.010.569	45.796.504
Resultat af ordinær primær drift	222.122.311	329.347.600	722.378.877	94.360.263	103.887.990
Resultat af finansielle poster	63.946.067	-31.547.166	-4.570.709	-7.310.710	-719.352
Årets resultat	253.301.655	282.790.686	559.822.158	88.823.730	95.292.042
Balance					
Balancesum	3.844.166.821	3.516.051.868	2.951.634.109	1.996.090.455	1.409.594.384
Investeringer i materielle anlægsaktiver	197.304.401	399.165.539	251.151.266	419.144.856	221.171.984
Investeringsejendomme / Investeringsejendomme under udførelse	3.567.238.200	3.266.529.744	2.670.156.891	1.722.916.272	1.284.898.592
Egenkapital	1.844.029.954	1.575.221.589	1.285.266.279	730.779.470	638.218.424
Realkredit/Bankgæld	1.425.574.868	1.419.926.146	1.230.518.669	1.011.066.423	504.512.033
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	47,97%	44,80%	43,54%	36,61%	45,28%
Gældrata/Ejd.værdi	39,96%	43,47%	46,08%	58,68%	39,26%
Egenkapitalsforrentning	14,82%	19,77%	55,54%	12,98%	16,13%

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

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

Gældrata/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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Refusioner og Andre personaleomkostninger er i gruppen Personaleomkostninger omklassificeret fra Personaleomkostninger til henholdsvis Andre driftsindtægter og Andre eksterne omkostninger. 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 indtægter eller finansielle omkostninger.

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

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme 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.

Andre driftsindtægter omfatter ligeledes modtagne refusioner vedrørende lønninger.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, autodrift og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger består af lønninger, pensioner samt omkostninger til social sikring.

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 salgpris 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 samt 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.

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 markedsf forholdene.

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 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.

Investerings ejendomme under udførelse (Projektejendomme)

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

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.

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

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.

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 1/1 - 31/12 2022
moderselskab**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	3.965.490	2.730.413
1 Personaleomkostninger	-4.578.778	-4.138.780
Resultat før afskrivninger	-613.288	-1.408.367
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-42.064	-49.989
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	1.303.119	2.369.523
Resultat af primær drift	647.767	911.167
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	223.744.287	234.451.199
Indtægter af kapitalinteresser	30.185.174	50.873.641
3 Andre finansielle indtægter	6.885.919	3.619.363
4 Andre finansielle omkostninger	-8.321.427	-7.315.998
Resultat før skat	253.141.720	282.539.372
Skat af årets resultat	159.933	251.313
5 Årets resultat	253.301.653	282.790.685

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2022**

moderselskab

<u>Note</u>	2022	2021
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
6 Investeringsejendomme	124.847.328	124.460.715
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	43.305	85.369
8 Materielle anlægsaktiver under udførelse	34.238	34.238
Materielle anlægsaktiver i alt	124.924.871	124.580.322
Finansielle anlægsaktiver		
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.534.686.192	1.453.570.618
10 Kapitalinteresser	164.201.060	130.233.950
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.698.887.252	1.583.804.568
Anlægsaktiver i alt	1.823.812.123	1.708.384.890
11 Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	103.194	106.877
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	221.689.112	137.213.508
12 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	2.820.119	8.958.808
Andre tilgodehavender	4.025.193	4.924.667
13 Periodeafgrænsningsposter	58.917	52.258
Tilgodehavender i alt	228.696.535	151.256.118
Værdipapirer og kapitalandele		
Værdipapirer og kapitalandele	5.165.229	4.253.061
Værdipapirer og kapitalandele i alt	5.165.229	4.253.061
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	9.725.874	38.492
Likvide beholdninger i alt	9.725.874	38.492
Omsætningsaktiver i alt	243.587.638	155.547.671
Aktiver i alt	2.067.399.761	1.863.932.561

Balance - Passiver
pr. 31. december 2022
moderselskab

<u>Note</u>	2022	2021
Egenkapital		
14 Virksomhedskapital	125.000	125.000
15 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.515.758.945	1.400.676.259
16 Overført overskud eller underskud	328.146.000	174.420.331
Egenkapital i alt	1.844.029.945	1.575.221.590
Hensatte forpligtigelser		
17 Hensættelser til udskudt skat	14.763.336	17.105.620
Hensatte forpligtigelser i alt	14.763.336	17.105.620
Langfristede gældsforpligtigelser		
18 Gæld til kreditinstitutter	41.459.198	54.298.317
Modtagne forudbetalinger fra kunder m.v.	2.011.603	2.036.823
Gæld til tilknyttede virksomheder	104.114.304	148.598.672
20 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	18.780.119	15.825.977
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	166.365.224	220.759.789
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	1.436.000	39.045.531
Modtagne forudbetalinger fra kunder	157.097	74.912
Leverandører af varer og tjenesteydelser	804.995	1.177.860
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.109.066	9.497.574
21 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	35.734.098	1.049.685
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	42.241.256	50.845.562
Gældsforpligtigelser i alt	208.606.480	271.605.351
Passiver i alt	2.067.399.761	1.863.932.561
22 Sikkerheder og pantsætninger		
23 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022 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. 01.01.2022	125	1.400.676	174.420	1.575.221
Årets op-/nedskrivninger, reservefond	0	4.032	0	4.032
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	0	111.051	0	111.051
Årets overførte resultat	0	0	142.192	142.192
Værdiregulering finansielle kontrakter	0	0	11.532	11.532
Betalt udbytte	0	0	-57	-57
Forslag til udbytte	0	0	59	59
Egenkapital ultimo - pr. 31.12.2022	125	1.515.759	328.146	1.844.030

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2022</u>
1 Personaleomkostninger	
Lønninger	4.459.885
Pensioner	36.343
Andre omkostninger til social sikring	82.550
Personaleomkostninger i alt	4.578.778
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	11
Personaleomkostninger sidste år	
Lønninger	4.033.377
Pensioner	34.042
Andre omkostninger til social sikring	71.361
Personaleomkostninger sidste år i alt	4.138.780
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	10
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægt	386.613
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme, indtægt	4.338
Dagsværdiregulering af værdipapirer, indtægt	912.168
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt	1.303.119
3 Andre finansielle indtægter	
Renteindtægter tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser	6.666.542
Andre finansielle indtægter	219.377
Andre finansielle indtægter i alt	6.885.919
4 Andre finansielle omkostninger	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser	4.370.165
Andre finansielle omkostninger	3.951.262
Andre finansielle omkostninger i alt	8.321.427

Noter til årsregnskabet moderselskab

2022

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

Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	58.900
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	111.050.749
Overført overskud eller underskud	142.192.004
Årets resultat i alt	253.301.653

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

6 Investeringsejendomme

Kostpris, primo	63.612.178
Kostpris i alt	63.612.178
Værdiregulering, primo	60.848.537
Årets værdiregulering	386.613
Værdireguleringer i alt	61.235.150
Investeringsejendomme i alt	124.847.328

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. 1.787	4,3%-6,7%

Kontorejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 693 - kr. 1.319	4,6%-5,5%

Retailejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 486 - kr. 1.628	4,3%-6,7%

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2022</u>
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris, primo	<u>560.003</u>
Kostpris i alt	<u>560.003</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-474.634
Årets af-/nedskrivninger	<u>-42.064</u>
Afskrivninger i alt	<u>-516.698</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>43.305</u>
8 Materielle anlægsaktiver under udførelse	
Kostpris primo	<u>84.238</u>
Kostpris i alt	<u>84.238</u>
Nedskrivning, primo	<u>-50.000</u>
Nedskrivninger i alt	<u>-50.000</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt	<u>34.238</u>

Noter til årsregnskabet moderselskab

2022

Note**9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kostpris, primo	182.903.308
Kostpris i alt	182.903.308
Værdiregulering primo	1.270.667.310
Udbytte for året	-149.000.000
Tilskud til datterselskaber	6.371.287
Andel af årets resultat	223.744.287
Værdireguleringer i alt	1.351.782.884
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	1.534.686.192

Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Frederiksstaden Invest ApS, Frederiksværk	1.208.860	10.674.472	100%
KDJ Invest ApS, Frederiksværk	5.952.326	75.416.575	100%
Artillerihusene ApS, Frederiksværk	4.186.251	45.729.078	100%
Parkeringskælderen Borgergade ApS, Frederiksværk	2.755.448	2.971.460	100%
K.D.J.Byg ApS, Frederiksværk	-5.463.219	2.873.723	100%
Damgaards Boligselskab ApS, Frederiksværk	103.188.253	580.682.337	100%
Nyvang ApS, Frederiksværk	86.200	6.384.697	100%
Nørrepark ApS, Frederiksværk	12.181.801	62.634.963	100%
Sandvang ApS, Frederiksværk	6.701.817	83.542.933	100%
Vesterpark ApS, Frederiksværk	869.076	2.821.076	100%
Søndervang Invest ApS, Frederiksværk	-16.577	6.166.789	100%
Skovvang Invest I ApS, Frederiksværk	-333.933	199.977	100%
Jersie Skole ApS, Frederiksværk	2.653.563	63.752.674	100%
TB Nybyg I ApS, Frederiksværk	84.845.064	420.375.000	100%
CPH Construction A/S, Frederiksværk	-986.993	6.271.068	100%
Pakhustorvet Invest ApS, Frederiksværk	-5.866	28.602	100%
KDJ Ejendoms Invest ApS, Frederiksværk	-12.457	92.974	100%
Øbrohuset ApS, Frederiksværk	512.403	10.685.021	100%
Centervejen 3 ApS, Frederiksværk	-262.299	4.075.795	100%
Dalvejen 1 ApS, Frederiksværk	3.346.437	78.894.345	100%
Torvet 45 ApS, Frederiksværk	1.250.230	18.089.507	100%
Fortvej 7-8 ApS, Frederiksværk	1.804.654	16.211.023	100%
KMJ Property ApS, Frederiksværk	1.669.616	21.683.188	100%
Hegnet 6 ApS, Frederiksværk	-12.233	3.016.067	100%
Domusnova Boligbyg ApS, Frederiksværk	-2.374.135	11.412.846	100%

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2022</u>		
10 Kapitalinteresser			
Kostpris, primo	<u>225.000</u>		
Kostpris i alt	<u>225.000</u>		
Værdiregulering, primo	130.008.950		
Andel af årets resultat	29.935.174		
Årets op- eller nedskrivning	<u>4.031.936</u>		
Værdireguleringer i alt	<u>163.976.060</u>		
Kapitalinteresser i alt	<u>164.201.060</u>		
Selskabet ejer følgende kapitalinteresser:			
	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Søfryd ApS, Frederiksværk	52.572.176	271.856.762	50%
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	7.403.408	56.700.186	50%
Nordsjællands Ferieboliger ApS, Frederiksværk	-105.237	-154.834	50%
11 Omsætningssaktiver			
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. 182.445 efter 1 år			
I regnskabsposten Tilgodehavender hos kapitalinteresser forfalder der t.kr. 0 efter 1 år			
I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 3.891 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. - 5.734			
13 Periodeafgrænsningsposter			
Noten periodeafgrænsningposter på t.kr. 59 vedrører forudbetalte forsikringer.			
14 Virksomhedskapital, primo			
Anpartskapital, primo		<u>125.000</u>	
Virksomhedskapital i alt		<u>125.000</u>	

Noter til årsregnskabet moderselskab

2022

Note

	2022
15 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	
Reservefond, primo	1.400.676.259
Årets op- eller nedskrivning	4.031.937
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	111.050.749
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt	1.515.758.945
16 Overført overskud eller underskud	
Overført resultat, primo	174.420.331
Årets overførte resultat	142.192.004
Årets ændring finansielle kontrakter	11.531.965
Betalt udbytte	-57.200
Forslag til udbytte i regnskabsåret	58.900
Overført overskud eller underskud i alt	328.146.000
17 Hensættelser til udskudt skat	
Hensættelser til udskudt skat, primo	17.105.620
Årets ændring i hensættelse til udskudt skat	-2.342.284
Hensættelser til udskudt skat i alt	14.763.336
18 Langfristede gældsforpligtigelser	
Langfristet gæld til Kreditinstitutter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 32.670	
Langfristet gæld til Modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 2.012	
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	
19 Gæld til kreditinstitutter	
Selskabet har indgået finansielle kontrakter i forbindelse med lånoptagning.	
Markedsværdien udgør på balancedagen t.kr. -2.905. De finansielle kontrakter udløber 2023 (t.kr. 52) og 2038 (t.kr. -2.958).	

Noter til årsregnskabet moderselskab

2022

Note

20 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring
Kr. 18.780.119, heraf udgør selskabsskat kr. 0.

21 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring
Kr. 35.734.098, heraf udgør selskabsskat kr. 35.299.972 og specificeres:

Selskabsskat, primo	-995.334
Udbytteskat	-17.020
Regulering af tidligere års skat	-1.774
Skat af årets resultat	2.182.351
Skyldig selskabsskat vedrørende tilknyttede virksomheder	35.134.641
Betalt ordinær a'contoskat	-2.000.000
Restskat	997.108
Skyldig selskabsskat i alt	35.299.972

22 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 39.899 har pant t.kr. 54.541 i Investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi t.kr. 124.847

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders bankforbindelser, hvor gælden pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 0

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor en kapitalinteressers bankforbindelse, hvor gælden pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 142.963

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 med pant i aktiver hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 89.172

23 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. 16

Anvendt regnskabspraksis koncern

Regnskabsgrundlag

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Refusioner og Andre personaleomkostninger er i gruppen Personaleomkostninger omklassificeret fra Personaleomkostninger til henholdsvis Andre driftsindtægter og Andre eksterne omkostninger. 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 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.

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 omfatter salg af investeringsejendomme samt udført arbejde og indregnes i resultatopgørelsen når levering har fundet sted, hvilket sædvanligvis svarer til faktureret salg.

Andre driftsindtægter

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

Andre driftsindtægter omfatter ligeledes modtagne refusioner vedrørende lønninger.

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

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter kostpris på årets solgte investeringsejendomme inklusiv salgsmkostninger mv. Samt bygeomkostninger vedrørende udført arbejde.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, autodrift, lokaler og administration.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger består af lønninger, pensioner samt omkostninger til social sikring.

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
Færdiggjorte udviklingsprojekter	7 år	0%
Grunde og bygninger	50 år	0-20%
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 samt 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

Immaterielle anlægsaktiver

Aktiverede udviklingsomkostninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Udviklingsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til selskabets udviklingsaktiviteter, og som opfylder kriterierne for indregning.

Udviklingsomkostningerne bindes på en bunden reserve under egenkapitalen kaldet "Reserve for udviklingsomkostninger".

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 ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

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

Anvendt regnskabspraksis koncern

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, samt 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.

Investerings ejendomme under udførelse (Projektejendomme)

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

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 investerings ejendomme.

Aktiverede renter

I posten Materielle anlægsaktiver er der indregnet aktiverede renter.

Anvendt regnskabspraksis koncern

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.

Omsætningsaktiver

Varebeholdninger

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

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter kostpris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, indirekte produktionsomkostninger, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Samtlige ukurante og langsomt omsættelige lagervarer nedskrives til forventet nettorealisationseværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealisationseværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Egenkapital

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelsen udtrykker en fuldstændig specifikation af alle egenkapitalposter.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

**Resultatopgørelse
for året 1/1 - 31/12 2022
koncern**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	100.264.859	75.981.672
1 Personaleomkostninger	-10.393.706	-11.792.176
Resultat før afskrivninger	89.871.153	64.189.496
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-3.155.827	-1.249.792
Andre driftsomkostninger	-22.949.898	-17.589.246
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	158.356.883	283.997.142
Resultat af primær drift	222.122.311	329.347.600
Indtægter af kapitalinteresser	30.185.174	50.873.641
3,27 Andre finansielle indtægter	98.522.040	2.638.388
4 Andre finansielle omkostninger	-34.575.973	-34.185.554
Resultat før skat	316.253.552	348.674.075
Skat af årets resultat	-62.951.897	-65.883.389
5 Årets resultat	253.301.655	282.790.686

Balance - Aktiver
pr. 31. december 2022
koncern

<u>Note</u>	2022	2021
Anlægsaktiver		
Immaterielle anlægsaktiver		
6 Færdiggjorte udviklingsprojekter	3.749.389	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt	3.749.389	0
Materielle anlægsaktiver		
7 Grunde og bygninger	19.608.510	0
8 Investeringsejendomme	3.303.718.967	3.075.951.791
9 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.360.481	3.720.764
10 Materielle anlægsaktiver under udførelse	263.519.233	190.577.953
Materielle anlægsaktiver i alt	3.595.207.191	3.270.250.508
Finansielle anlægsaktiver		
11 Kapitalinteresser	164.201.061	130.233.950
Finansielle anlægsaktiver i alt	164.201.061	130.233.950
12 Anlægsaktiver i alt	3.763.157.641	3.400.484.458
Omsætningsaktiver		
Varebeholdninger		
Råvarer og hjælpematerialer	12.741.820	182.736
Varer under fremstilling	2.662.043	0
Fremstillede varer og handelsvarer	7.878.738	0
Varebeholdninger i alt	23.282.601	182.736
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.437.052	15.911.971
13 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	2.820.119	8.958.808
Andre tilgodehavender	9.274.353	14.744.030
14 Periodeafgrænsningsposter	663.029	498.519
Tilgodehavender i alt	32.194.553	40.113.328
Værdipapirer og kapitalandele		
Værdipapirer og kapitalandele	9.280.854	9.943.686
Værdipapirer og kapitalandele i alt	9.280.854	9.943.686
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	16.251.172	65.327.660
Likvide beholdninger i alt	16.251.172	65.327.660
15 Omsætningsaktiver i alt	81.009.180	115.567.410
Aktiver i alt	3.844.166.821	3.516.051.868

Balance - Passiver
pr. 31. december 2022
koncern

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
16 Virksomhedskapital	125.000	125.000
17 Reserve for udviklingsomkostninger	2.924.523	0
18 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	163.976.060	130.008.950
19 Overført overskud eller underskud	1.677.004.362	1.445.087.639
Egenkapital i alt	1.844.029.945	1.575.221.589
Hensatte forpligtigelser		
20 Hensættelse til udskudt skat	367.616.150	341.981.245
Hensatte forpligtigelser i alt	367.616.150	341.981.245
Langfristede gældsforpligtigelser		
22 Gæld til kreditinstitutter	1.392.221.836	1.342.251.104
Modtagne forudbetalinger fra kunder	44.882.743	28.840.942
23 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	71.430.297	83.387.762
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	1.508.534.876	1.454.479.808
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	33.353.032	77.675.042
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.474.004	6.468.366
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.592.794	39.768.692
24 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	46.566.020	20.457.126
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	123.985.850	144.369.226
Gældsforpligtigelser i alt	1.632.520.726	1.598.849.034
Passiver i alt	3.844.166.821	3.516.051.868
25 Sikkerheder og pantsætninger		
26 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
27 Særlige poster		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022 koncern

	Virksomheds kapital	Reserve for udviklings omkostninger	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
i kr. 1.000					
Egenkapital primo - pr. 01.01.2022	125	0	130.009	1.445.088	1.575.222
Regulering af reserve for udviklingsomkostninger	0	2.924	0	0	2.924
Årets op-/nedskrivninger, reservefond	0	0	4.032	0	4.032
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	0	0	29.935	0	29.935
Årets overførte resultat	0	0	0	220.383	220.383
Kursregulering finansielle kontrakter	0	0	0	11.532	11.532
Betalt udbytte	0	0	0	-57	-57
Forslag til udbytte	0	0	0	59	59
Egenkapital ultimo - pr. 31.12.2022	125	2.924	163.976	1.677.005	1.844.030

Noter til årsregnskabet koncern

2022

Note**1 Personaleomkostninger**

Lønninger	9.823.112
Pensioner	234.091
Andre omkostninger til social sikring	336.503
Personaleomkostninger i alt	10.393.706

Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde 21

Personaleomkostninger sidste år

Lønninger	11.115.007
Pensioner	421.379
Andre omkostninger til social sikring	255.790
Personaleomkostninger sidste år i alt	11.792.176

Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde 21

2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægt	157.355.597
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme, indtægt	89.118
Dagsværdiregulering af værdipapirer, indtægt	912.168
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt	158.356.883

3 Andre finansielle indtægter

Renteindtægter kapitalinteresser	97.017
Andre finansielle indtægter	98.425.023
Andre finansielle indtægter i alt	98.522.040

4 Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	34.575.973
Andre finansielle omkostninger i alt	34.575.973

Noter til årsregnskabet koncern

2022

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

Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	58.900
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	29.935.173
Reserver for udviklingsomkostninger	2.924.523
Overført overskud eller underskud	220.383.059
Årets resultat i alt	253.301.655

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

6 Færdiggjorte udviklingsprojekter

Tilgang i årets løb	4.374.287
Kostpris i alt	4.374.287
Årets af-/nedskrivninger	-624.898
Afskrivninger i alt	-624.898
Færdiggjorte udviklingsprojekter i alt	3.749.389

7 Grunde og bygninger

Overført fra materielle anlægsaktiver under udførelse	20.008.670
Kostpris i alt	20.008.670
Årets af-/nedskrivninger	-400.160
Af-/og nedskrivninger i alt	-400.160
Grunde og bygninger i alt	19.608.510

Noter til årsregnskabet koncern

2022

Note**8 Investeringsejendomme**

Kostpris, primo	1.698.058.754
Tilgang i årets løb	57.739.079
Afgang i årets løb	-26.206.255
Overført til investeringsejendomme under udførelse	38.878.755
Kostpris i alt	<u>1.768.470.333</u>
Værdiregulering, primo	1.377.893.037
Årets værdiregulering	157.355.597
Værdireguleringer i alt	<u>1.535.248.634</u>
Investeringsejendomme i alt	<u><u>3.303.718.967</u></u>

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. 1.568 - kr. 3.696	2,9% - 3%
København	Sekundær	kr. 1.300 - kr. 3.051	3,62% - 6,26%
København	Sekundær	kr. 600	3,75%
Forstæder nord	Primær	kr. 1.592 - kr. 1.861	4,25% - 4,45%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 315 - kr. 2.001	3,2% - 6,7%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 565 - kr. 1.455	6,15% - 8,5%
Forstæder syd/vest	Primær	kr. 1.426 - kr. 2.093	4,25% - 4,45%
Sjælland	Sekundær	kr. 685 - kr. 2.195	4% - 5,67%
Sjælland	Sekundær	kr. 500 - kr. 847	7,06%

Kontorejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Primær	kr. 1.012	5,50%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 693 - kr. 1.319	4,6% - 5,8%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 385	6,00%

Retaillejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 486 - kr. 1.668	4,3% - 6,7%

Noter til årsregnskabet koncern

2022

Note**9 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Kostpris, primo	7.696.048
Tilgang i årets løb	<u>6.770.486</u>
Kostpris i alt	<u>14.466.534</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-3.975.284
Årets af-/nedskrivninger	<u>-2.130.769</u>
Afskrivninger i alt	<u>-6.106.053</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>8.360.481</u>

10 Materielle anlægsaktiver under udførelse

Kostpris primo	207.022.185
Tilgang i årets løb	132.794.836
Afgang i årets løb	-966.131
Overført til investeringsejendomme	-38.878.755
Overført til grunde og bygninger	<u>-20.008.670</u>
Kostpris i alt	<u>279.963.465</u>
Nedskrivninger, primo	-16.444.232
Nedskrivninger i alt	<u>-16.444.232</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt	<u>263.519.233</u>

11 Kapitalinteresser

Kostpris, primo	225.000
Kostpris i alt	<u>225.000</u>
Værdiregulering, primo	130.008.950
Resultatandel	29.935.174
Årets op- eller nedskrivning	<u>4.031.937</u>
Værdiregulering i alt	<u>163.976.061</u>
Kapitalinteresser i alt	<u>164.201.061</u>

Noter til årsregnskabet koncern

2022

Note

Koncernen ejer følgende kapitalinteresser:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Søfryd ApS, Frederiksværk	52.572.176	271.856.762	50%
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	7.403.408	56.700.186	50%
Nordsjællands Ferieboliger ApS, Frederiksværk	-105.237	-154.834	50%

12 Anlægsaktiver

I regnskabsposten Investeringsejendomme note 8 er der i året indregnet renter t.kr. 974

I regnskabsposten Materielle anlægsaktiver under udførelse note 10 er der i året indregnet renter t.kr. 1.869

13 Tilgodehavender hos kapitalinteresser

Der har i året været økonomiske transaktioner med kapitalinteresser, der samlet på året har udgjort t.kr. - 6.139.

14 Periodeafgrænsningsposter

Noten periodeafgrænsningsposter på t.kr. 663 vedrører forudbetalte forsikringer.

15 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. 0 efter 1 år.

I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 5.564 efter 1 år.

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

16 Virksomhedskapital

Anpartskapital, primo

125.000

Virksomhedskapital i alt

125.000

17 Reserve for udviklingsomkostninger

Årets regulering

2.924.523

Reserve for udviklingsomkostninger i alt

2.924.523

Noter til årsregnskabet koncern

2022

Note

18 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	163.976.060
Reservefond, primo	130.008.950
Årets op- eller nedskrivninger	4.031.937
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	29.935.173
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt	163.976.060
19 Overført overskud eller underskud	1.677.004.362
Overført resultat, primo	1.445.087.639
Årets overførte resultat	220.383.059
Kursregulering finansielle kontrakter	11.531.964
Betalt udbytte	-57.200
Forslag til udbytte i regnskabsåret	58.900
Overført overskud eller underskud i alt	1.677.004.362
20 Hensættelse til udskudt skat	367.616.150
Hensættelser til udskudt skat, primo	341.981.245
Årets ændring i udskudt skat	25.634.905
Hensættelse til udskudt skat i alt	367.616.150
21 Langfristede gældsforpligtigelser	
Langfristet gæld til Kreditinstitutter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 1.263.344	
Langfristet gæld til Modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 44.883	
Langfristet gæld til Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 15.501	
22 Gæld til kreditinstitutter	
Koncernen har indgået finansielle kontrakter i forbindelse med lånoptagning.	
Markedsværdien udgør på balancedagen t.kr. -2.905. De finansielle kontrakter udløber 2023 (t.kr. 52) og 2038 (t.kr. -2.958).	

Noter til årsregnskabet koncern

2022

Note

23 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring
Kr. 71.430.297, heraf udgør selskabsskat kr. 0.

24 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring
Kr. 46.566.020, heraf udgør selskabsskat kr. 35.299.972 og specificeres:

Selskabsskat, primo	-995.334
Udbytteskat	-17.020
Skat af årets resultat	37.316.992
Regulering af tidligere års skat	-1.774
Betalt ordinær a'contoskat	-2.000.000
Overskydende skat	997.108
Skyldig selskabsskat i alt	35.299.972

25 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 1.429.858 har pant t.kr. 1.472.774 i Investeringsejendomme og Materielle anlægsaktiver under udførelse, med regnskabsmæssig værdi t.kr. 3.466.265.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 0, er der deponeret ejerpantebreve på nom. t.kr. 58.920 med pant i Investeringsejendomme og Materielle anlægsaktiver under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 153.010.

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. 88.172.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor en kapitalinteressers bankforbindelser, hvor gælden pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 142.963

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.

Noter til årsregnskabet koncern

2022

Note

26 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. 16

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 30/6 2024. Leasingydelse i denne periode udgør t.kr. 192

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 31/3 2024. Leasingydelse i denne periode udgør t.kr. 141

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 1/7 2023. Leasingydelse i denne periode udgør t.kr. 36

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 31/1 2024. Leasingydelse i denne periode udgør t.kr. 35

27 Særlige poster

I regnskabsposten "Andre finansielle indtægter" indgår t.kr. 91.633 som kursgevinst ved låneomlægning.

**Pengestrømsopgørelse
for året 1/1 - 31/12 2022
koncern**

I kr. 1.000

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årets resultat	253.302	282.791
Reguleringer for ikke-likvide driftsposter m.v, se note	-186.380	-236.190
Ændring i driftskapital, se note	-21.848	77.762
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster	45.074	124.363
Renteindbetalinger og lignende	6.889	2.638
Renteudbetalinger og lignende	-34.576	-34.186
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra ordinær drift	17.387	92.815
	<hr/>	<hr/>
Betalt selskabsskat	-1.020	-2.721
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra driftsaktivitet	16.367	90.094
	<hr/>	<hr/>
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-4.374	-
Køb af materielle anlægsaktiver	-197.304	-399.166
Salg af materielle anlægsaktiver	27.172	84.150
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-174.506	-315.016
	<hr/>	<hr/>
Provenu/Afdrag til realkreditinstitutter, banklån	17.486	194.892
Provenu ved omlægning af lån i realkredit	91.633	-
Køb værdipapir	-	-20
Salg værdipapirer	-	2.516
Udbetalt udbytte	-57	-57
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	109.062	197.331
	<hr/>	<hr/>
Årets pengestrøm	-49.077	-27.591
Likvider, primo	65.328	92.919
Likvider, ultimo	16.251	65.328

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

**Pengestrømsopgørelse
for året 1/1 - 31/12 2022
koncern**

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

I kr. 1.000	2022	2021
Andre finansielle indtægter	-98.522	-2.638
Andre finansielle omkostninger	34.576	34.186
Afskrivninger på anlægsaktiver	3.156	1.250
Dagsværdiregulering investeringsaktiver	-158.357	-283.997
Ændring af andele af kapitalinteresser	-30.185	-50.874
Ændring i skat og udskudt skat	62.952	65.883
Reguleringer for ikke - likvide driftsposter mv.	-186.380	-236.190

Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

I kr. 1.000	2022	2021
Ændring i tilgodehavender	7.920	61.260
Ændring i varebeholdninger, ejendomme	-23.100	-183
Ændring i gæld i øvrigt	-6.668	16.685
Ændring i driftskapital	-21.848	77.762

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Dencher Johansen

Direktør

På vegne af Kim Dencher Johansen Holding ApS

ID: 73487f76-3848-432f-bb9f-4aebfcf81d8e

Tidspunkt for underskrift: 21-04-2023 kl.: 14:05:27

Underskrevet med MitID



Kim Dencher Johansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Dencher Johansen

Dirigent

På vegne af Kim Dencher Johansen Holding ApS

ID: 73487f76-3848-432f-bb9f-4aebfcf81d8e

Tidspunkt for underskrift: 21-04-2023 kl.: 14:05:27

Underskrevet med MitID



Michel Mandrup

Navnet returneret af dansk NemID var:

Michel Mandrup

Registreret revisor

På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S

ID: 1264770876670

Tidspunkt for underskrift: 25-04-2023 kl.: 16:47:36

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: e6c181Hpmqx249848354

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.