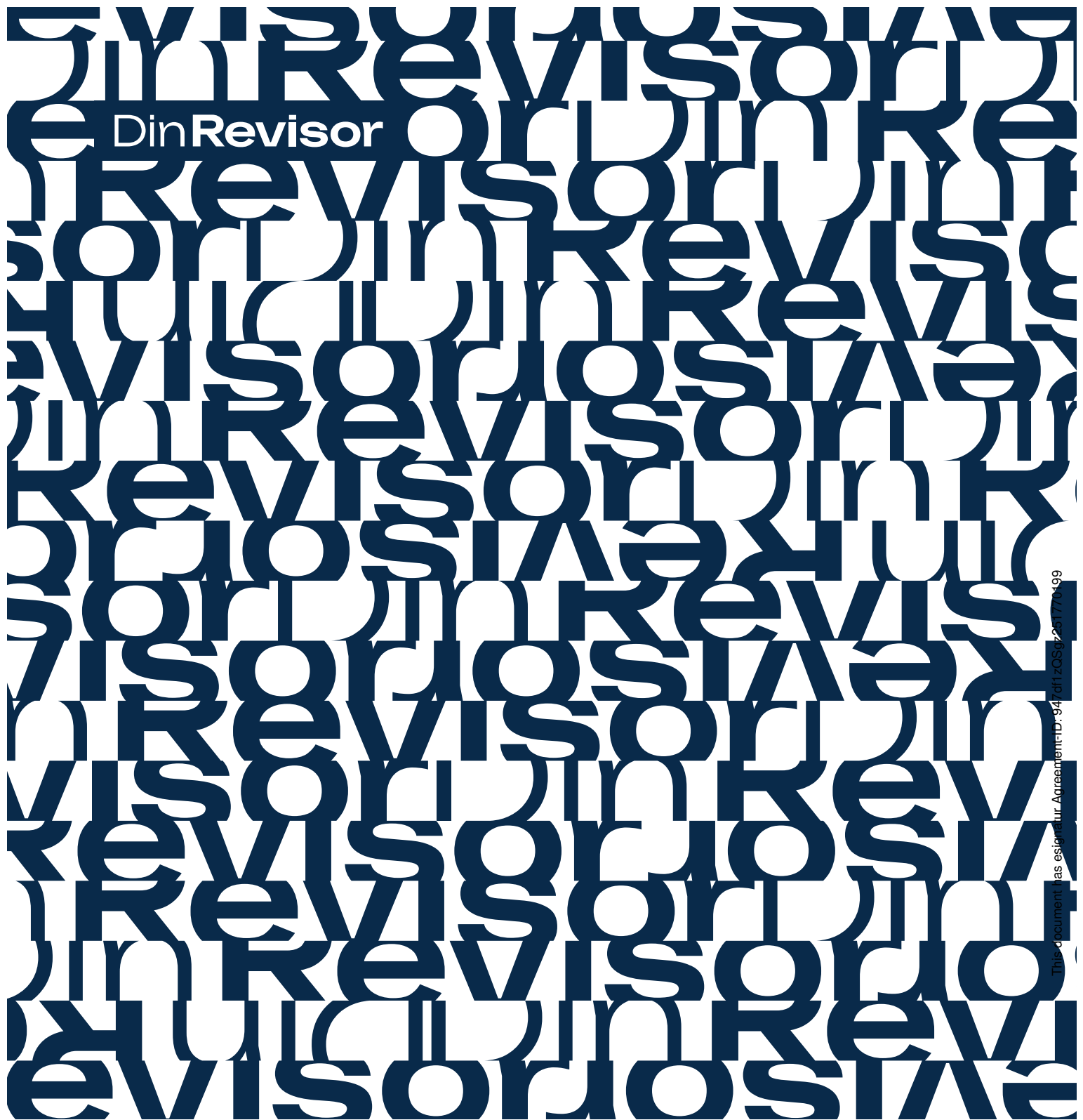


DinRevisor



This document has electronic signature Agreement ID: 94 d112CS17251770-99

Kim Dencher Johansen Holding ApS

Årsrapport og koncernårsrapport

01.01.2023–31.12.2023

CVR 25 51 90 78

Fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
med dirigent Kim Dencher Johansen 08.05.2024
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

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 - 31/12 2023 - moderselskab	18
Balance pr. 31. december 2023 - moderselskab	19
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023 - moderselskab	21
Noter til årsregnskabet - moderselskab	22
Anvendt regnskabspraksis - koncern	29
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2023 - koncern	36
Balance pr. 31. december 2023 - koncern	37
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023 - koncern	39
Noter til årsregnskabet - koncern	40
Pengestrømsopgørelse - koncern	48

Selskabsoplysninger

Moderselskab

Navn: Kim Dencher Johansen Holding ApS
Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 25 51 90 78

Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2023

Direktion

Kim Dencher Johansen

Revisor

DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Godkendt 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%
Parkeringskældereren 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%
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 - 31/12 2023, 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 8. maj 2024
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Kim Dencher Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kim Dencher Johansen Holding ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet og koncernårsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet og koncernårsregnskabet for Kim Dencher Johansen Holding ApS for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2023 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 8. maj 2024
DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Godkendt 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 resultat. Dette skyldes færdiggørelse af flere investeringsejendomme med gode afkast, samt udviklingen af markedet for investeringsejendomme.

Årets resultat for koncernen udgør kr. 172.716.730. Koncernens balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 4.134.985.750 og en egenkapital på kr. 2.016.256.245.

Årets resultat er på niveau med tidligere forventning og anses derfor for meget tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Koncernen er i gang med at færdigøre 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 2024 vil være på niveau kr. 140 mio. til kr. 160 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 2023 er der netto sket en dagsværdiregulering af investeringsaktiver på kr. 108.758.173.

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 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.

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 2023.

Hoved- og nøgletaloversigt for koncernen:

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

	2023 12 mdr.	2022 12 mdr.	2021 12 mdr.	2020 6 mdr.	2019/2020 12 mdr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	177.965.183	100.264.859	75.981.672	31.732.273	55.010.569
Resultat af ordinær primær drift	235.301.337	221.121.025	329.347.600	722.378.877	94.360.263
Resultat af finansielle poster	-43.965.008	64.947.353	-31.547.166	-4.570.709	-7.310.710
Årets resultat	172.716.730	253.301.655	282.790.686	559.822.158	88.823.730
Balance					
Balancesum	4.134.985.750	3.844.166.821	3.516.051.868	2.951.634.109	1.996.090.455
Investeringer i materielle anlægsaktiver	116.727.653	197.304.401	399.165.539	251.151.266	419.144.856
Investeringsejendomme / Investeringsejendomme under udførelse	3.777.610.128	3.567.238.200	3.266.529.744	2.670.156.891	1.722.916.272
Egenkapital	2.016.256.245	1.844.029.954	1.575.221.589	1.285.266.279	730.779.470
Realkredit/Bankgæld	1.543.964.104	1.425.574.868	1.419.926.146	1.230.518.669	1.011.066.423
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	48,76%	47,97%	44,80%	43,54%	36,61%
Gældrate/Ejd.værdi	40,87%	39,96%	43,47%	46,08%	58,68%
Egenkapitalsforrentning	8,95%	13,12%	19,77%	55,54%	12,98%

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

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

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

Egenkapitalforrentning: Resultat efter skat / Egenkapital gns. af primo og ultimo.

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

Regnskabsgrundlag

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

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af værdipapirer og gæld vedrørende investeringsejendomme er omklassificeret fra dagsværdiregulering af investeringsaktiver til andre finansielle indtægter og finansielle 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.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger består af udlejningsomkostninger forbundet med driften af selskabets investeringsejendomme.

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 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.

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.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer og dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

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 en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

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

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 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, 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 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.

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 2023
moderselskab**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	2.860.124	3.925.554
1 Personaleomkostninger	-5.038.701	-4.538.842
Resultat før afskrivninger	-2.178.577	-613.288
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-43.305	-42.064
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	219.587	386.613
Resultat af primær drift	-2.002.295	-268.739
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	148.617.663	223.744.287
Indtægter af kapitalinteresser	23.188.951	30.185.174
3 Andre finansielle indtægter	14.326.094	7.802.425
4 Andre finansielle omkostninger	-10.700.382	-8.321.427
Resultat før skat	173.430.031	253.141.720
Skat af årets resultat	-713.301	159.933
5 Årets resultat	172.716.730	253.301.653

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2023**

moderselskab

<u>Note</u>	2023	2022
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
6	125.434.077	124.847.328
7	0	43.305
8	34.238	34.238
	125.468.315	124.924.871
Finansielle anlægsaktiver		
9	1.635.651.038	1.534.686.192
10	188.231.965	164.201.060
	1.823.883.003	1.698.887.252
	1.949.351.318	1.823.812.123
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
	4.359.816	103.194
	204.195.674	221.689.112
12	9.994.333	2.820.119
	1.737.936	4.025.193
13	282.773	58.917
	220.570.532	228.696.535
Værdipapirer og kapitalandele		
	6.750.339	5.165.229
	6.750.339	5.165.229
Likvide beholdninger		
	8.739.734	9.725.874
	8.739.734	9.725.874
	236.060.605	243.587.638
	2.185.411.923	2.067.399.761

Balance - Passiver
pr. 31. december 2023
moderselskab

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
14 Virksomhedskapital	125.000	125.000
15 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.332.502.305	1.281.256.554
16 Overført overskud eller underskud	683.628.939	562.648.391
Egenkapital i alt	2.016.256.244	1.844.029.945
Hensatte forpligtigelser		
17 Hensættelser til udskudt skat	15.204.756	14.763.336
Hensatte forpligtigelser i alt	15.204.756	14.763.336
Langfristede gældsforpligtigelser		
18 Gæld til kreditinstitutter	41.752.329	41.459.198
Modtagne forudbetalinger fra kunder m.v.	2.117.669	2.011.603
Gæld til tilknyttede virksomheder	68.956.519	104.114.304
20 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	21.176.710	18.780.119
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	134.003.227	166.365.224
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	1.193.000	1.436.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	82.241	157.097
Leverandører af varer og tjenesteydelser	788.779	804.995
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.932.383	4.109.066
21 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	14.951.293	35.734.098
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	19.947.696	42.241.256
Gældsforpligtigelser i alt	153.950.923	208.606.480
Passiver i alt	2.185.411.923	2.067.399.761
22 Sikkerheder og pantsætninger		
23 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023 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. 01.01.2023	125	1.281.257	562.648	1.844.030
Årets op-/nedskrivninger, reservefond	0	866	0	866
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	0	50.379	0	50.379
Årets overførte resultat	0	0	122.276	122.276
Værdiregulering finansielle kontrakter	0	0	-1.297	-1.297
Betalt udbytte	0	0	-59	-59
Forslag til udbytte	0	0	61	61
Egenkapital ultimo - pr. 31.12.2023	125	1.332.502	683.629	2.016.256

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2023</u>
1 Personaleomkostninger	
Lønninger	4.902.377
Pensioner	37.152
Andre omkostninger til social sikring	99.172
Personaleomkostninger i alt	5.038.701
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	11
Personaleomkostninger sidste år	
Lønninger	4.459.885
Pensioner	36.343
Andre omkostninger til social sikring	82.550
Personaleomkostninger sidste år i alt	4.538.842
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	11
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægt	219.587
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt	219.587
3 Andre finansielle indtægter	
Kursregulering aktier til dagsværdi	1.585.110
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	11.484.054
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme, indtægt	4.338
Andre finansielle indtægter	1.252.592
Andre finansielle indtægter i alt	14.326.094
4 Andre finansielle omkostninger	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	4.979.074
Andre finansielle omkostninger	5.721.308
Andre finansielle omkostninger i alt	10.700.382

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2023</u>
5 Årets resultat	
Forslag til resultatdisponering	
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	61.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	50.379.791
Overført overskud eller underskud	122.275.939
Årets resultat i alt	172.716.730

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

6 Investeringsejendomme

Kostpris, primo	63.612.178
Tilgang i årets løb	367.162
Kostpris i alt	<u>63.979.340</u>
Værdiregulering, primo	61.235.150
Årets værdiregulering	219.587
Værdireguleringer i alt	<u>61.454.737</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>125.434.077</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>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 772 - kr. 1.611	4,25% - 4,75%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 1.164 - kr. 2.190	5,60% - 7,15%

Kontorejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 787 - kr. 1.461	4,27% - 4,75%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 1.349	6,07%

Retailejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 552 - kr. 1.276	4,25% - 4,27%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 1.188 - kr. 1.805	6,07% - 7,15%

**Noter til årsregnskabet
moderselskab**

<u>Note</u>	<u>2023</u>
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris, primo	560.003
Kostpris i alt	<u>560.003</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-516.698
Årets af-/nedskrivninger	-43.305
Afskrivninger i alt	<u>-560.003</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u><u>0</u></u>
8 Materielle anlægsaktiver under udførelse	
Kostpris primo	84.238
Kostpris i alt	<u>84.238</u>
Nedskrivning, primo	-50.000
Nedskrivninger i alt	<u>-50.000</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt	<u><u>34.238</u></u>
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris, primo	417.405.698
Årets tilskud til datterselskaber	73.800.000
Afgang i årets løb	-50.000
Kostpris i alt	<u>491.155.698</u>
Værdiregulering primo	1.117.280.494
Udbytte for året	-112.000.000
Andel af årets resultat	145.329.537
Årets op-eller nedskrivning	-6.114.691
Værdireguleringer i alt	<u>1.144.495.340</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	<u><u>1.635.651.038</u></u>

Noter til årsregnskabet moderselskab

2023

Note

Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Frederiksstaden Invest ApS, Frederiksværk	279.095	26.953.567	100%
KDJ Invest ApS, Frederiksværk	8.267.803	79.684.378	100%
Artillerihusene ApS, Frederiksværk	4.519.024	50.248.102	100%
Parkeringskælder Borgergade ApS, Frederiksværk	354.347	3.325.807	100%
K.D.J.Byg ApS, Frederiksværk	-1.576.771	1.296.952	100%
Damgaards Boligselskab ApS, Frederiksværk	19.165.421	636.847.758	100%
Nyvang ApS, Frederiksværk	-320.758	6.063.940	100%
Nørrepark ApS, Frederiksværk	12.128.075	763.038	100%
Sandvang ApS, Frederiksværk	6.542.030	60.084.964	100%
Vesterpark ApS, Frederiksværk	-1.046.510	2.774.566	100%
Skovvang Invest I ApS, Frederiksværk	-926.988	3.772.989	100%
Jersie Skole ApS, Frederiksværk	23.287.974	87.040.648	100%
TB Nybyg I ApS, Frederiksværk	66.850.405	487.225.406	100%
CPH Construction A/S, Frederiksværk	1.691.514	7.962.581	100%
Pakhustorvet Invest ApS, Frederiksværk	-8.530	20.072	100%
KDJ Ejendoms Invest ApS, Frederiksværk	-9.827	83.147	100%
Øbrohuset ApS, Frederiksværk	-122.436	10.562.585	100%
Centervejen 3 ApS, Frederiksværk	-66.659	6.309.136	100%
Dalvejen 1 ApS, Frederiksværk	3.910.842	80.805.287	100%
Torvet 45 ApS, Frederiksværk	913.506	17.003.013	100%
Fortvej 7-8 ApS, Frederiksværk	1.784.665	17.997.688	100%
KMJ Property ApS, Frederiksværk	1.451.287	36.134.475	100%
Hegnet 6 ApS, Frederiksværk	-16.313	9.691.185	100%
Domusnova Boligbyg ApS, Frederiksværk	-1.721.662	2.999.755	100%

10 Kapitalinteresser

Kostpris, primo	225.000
Kostpris i alt	225.000
Værdiregulering, primo	163.976.060
Andel af årets resultat	23.164.945
Årets op-eller nedskrivning	865.960
Værdireguleringer i alt	188.006.965
Kapitalinteresser i alt	188.231.965

Noter til årsregnskabet moderselskab

2023

Note

Selskabet ejer følgende kapitalinteresser:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Søfryd ApS, Frederiksværk	39.516.269	313.104.952	50%
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	6.777.144	63.477.330	50%
Nordsjællands Ferieboliger ApS, Frederiksværk	36.477	-118.356	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. 186.296 efter 1 år

I regnskabsposten Tilgodehavender hos kapitalinteresser forfalder der t.kr. 0 efter 1 år

I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 3.633 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. 7.174.

13 Periodeafgrænsningsposter

Regnskabsposten periodeafgrænsningsposter på t.kr. 283 vedrører forudbetalte forsikringer og driftsomkostninger.

14 Virksomhedskapital, primo

Anpartskapital, primo

125.000

Virksomhedskapital i alt

125.000

15 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve, primo

1.281.256.554

Årets op- eller nedskrivning

865.960

Regulering af reserve efter den indre værdis metode

50.379.791

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt

1.332.502.305

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2023</u>
16 Overført overskud eller underskud	
Overført resultat, primo	562.648.391
Årets overførte resultat	122.275.939
Årets ændring finansielle kontrakter	-1.297.491
Betalt udbytte	-58.900
Forslag til udbytte i regnskabsåret	61.000
Overført overskud eller underskud i alt	683.628.939
17 Hensættelser til udskudt skat	
Hensættelser til udskudt skat, primo	14.763.336
Årets ændring i hensættelse til udskudt skat	441.420
Hensættelser til udskudt skat i alt	15.204.756
18 Langfristede gældsforpligtigelser	
Langfristet gæld til Kreditinstitutter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 32.249	
Langfristet gæld til Modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 2.118	
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. -4.203. De finansielle kontrakter udløber 2038 (t.kr. -4.203).	
20 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	
Kr. 21.176.710, heraf udgør selskabsskat kr. 0.	
21 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	
Kr. 14.951.293, heraf udgør selskabsskat kr. 14.281.104 og specificeres:	
Selskabsskat, primo	35.299.972
Udbytteskat	-74.387
Regulering af tidligere års skat	1.553.198
Skat af årets resultat	271.881
Skyldig selskabsskat tilknyttede virksomheder	14.967.612
Betalt ordinær a'contoskat	-884.000
Restskat	-36.853.172
Skyldig selskabsskat i alt	14.281.104

Noter til årsregnskabet moderselskab

2023

Note

22 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 38.656 har pant t.kr. 54.541 i Investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi t.kr. 125.434

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders bankforbindelser, hvor gælden pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 0

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor en kapitalinteresses bankforbindelse, hvor gælden pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 140.203.

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. 89.647

Selskabet har afgivet betalingsgaranti på t.kr. 15.806, overfor tilknyttede virksomheder kreditorer. Garantien udløber den 29/2 2024.

23 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Andre eventualforpligtelser:

Selskabet har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 1/8 2024. Leasingydelserne i denne periode udgør t.kr. 60

Selskabet har afgivet indståelseserklæring overfor tilknyttede selskaber, selskabet indstår med op til t.kr. 23.700 der udløber den 31. december 2024.

Selskabet har afgivet indståelseserklæring overfor kapitalinteresser, selskabet indstår med op til t.kr. 17.085 der udløber den 30. juni 2024.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Regnskabsgrundlag

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af værdipapirer og gæld vedrørende investeringsejendomme er omklassificeret fra dagsværdiregulering af investeringsaktiver til andre finansielle indtægter og finansielle 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, som fremgår af side 3.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning 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 koncernes 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 salgsomkostninger mv. samt byggeomkostninger vedrørende udført arbejde.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Personaleomkostninger der kan henføres til byggerier er aktiveret under "Materielle anlægsaktiver under udførelse" og "Varebeholdninger" 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.

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
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 genanskaffelsværdi, 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.

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.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, dagsværdiregulering på gæld vedrørende investeringsejendomme, samt kursgevinster på lån.

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

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 en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

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

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerner 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.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Investeringsjendomme under udførelse (Projektejendomme)

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

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grunde og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningssomkostninger 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 projektejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investeringsjendomme.

Aktiverede renter

I posten Materielle anlægsaktiver er der indregnet aktiverede renter.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser

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

I posten indgår den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og reguleret for urealiserede koncerninterne avancer og tab, samt nedskrevet værdi af goodwill eller badwill.

Nettoopskrivning af kapitalinteresser henlægges i koncernen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Anvendt regnskabspraksis koncern

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 effektivere 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 nominal 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Hensættelser

Udskudte skatteforpligtelser

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

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

Gæld

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. 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 nominal restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse

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

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, betaling af udbytte til selskabsdeltagere samt køb og salg af værdipapirer.

**Resultatopgørelse
for året 1/1 - 31/12 2023
koncern**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	182.638.136	100.264.859
1 Personaleomkostninger	-21.422.149	-10.393.706
Resultat før afskrivninger	161.215.987	89.871.153
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-5.007.362	-3.155.827
Andre driftsomkostninger	-29.710.086	-22.949.898
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	108.802.798	157.355.597
Resultat af primær drift	235.301.337	221.121.025
Indtægter af kapitalinteresser	23.188.951	30.185.174
3 Andre finansielle indtægter	11.127.069	99.523.326
4 Andre finansielle omkostninger	-55.092.077	-34.575.973
Resultat før skat	214.525.280	316.253.552
Skat af årets resultat	-41.808.550	-62.951.897
5 Årets resultat	172.716.730	253.301.655

Balance - Aktiver
pr. 31. december 2023
koncern

<u>Note</u>	2023	2022
Anlægsaktiver		
Immaterielle anlægsaktiver		
6 Færdiggjorte udviklingsprojekter	4.975.808	3.749.389
Immaterielle anlægsaktiver i alt	4.975.808	3.749.389
Materielle anlægsaktiver		
7 Grunde og bygninger	19.649.738	19.608.510
8 Investeringsejendomme	3.670.993.184	3.303.718.967
9 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.043.475	8.360.481
10 Materielle anlægsaktiver under udførelse	106.616.944	263.519.233
Materielle anlægsaktiver i alt	3.807.303.341	3.595.207.191
Finansielle anlægsaktiver		
11 Kapitalinteresser	188.231.967	164.201.061
Finansielle anlægsaktiver i alt	188.231.967	164.201.061
12 Anlægsaktiver i alt	4.000.511.116	3.763.157.641
Omsætningsaktiver		
Varebeholdninger		
Råvarer og hjælpematerialer	8.189.092	12.741.820
Varer under fremstilling	2.231.012	2.662.043
Fremstillede varer og handelsvarer	28.277.806	7.878.738
Varebeholdninger i alt	38.697.910	23.282.601
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	49.879.705	19.437.052
13 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	9.436.434	2.820.119
Andre tilgodehavender	9.493.871	9.274.353
14 Periodeafgrænsningsposter	971.885	663.029
Tilgodehavender i alt	69.781.895	32.194.553
Værdipapirer og kapitalandele		
Værdipapirer og kapitalandele	10.669.089	9.280.854
Værdipapirer og kapitalandele i alt	10.669.089	9.280.854
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	15.325.740	16.251.172
Likvide beholdninger i alt	15.325.740	16.251.172
15 Omsætningsaktiver i alt	134.474.634	81.009.180
Aktiver i alt	4.134.985.750	3.844.166.821

Balance - Passiver
pr. 31. december 2023
koncern

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
16 Virksomhedskapital	125.000	125.000
17 Reserve for udviklingsomkostninger	3.881.129	2.924.523
18 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	188.006.966	163.976.060
19 Overført overskud eller underskud	1.824.243.150	1.677.004.362
Egenkapital i alt	2.016.256.245	1.844.029.945
Hensatte forpligtigelser		
20 Hensættelse til udskudt skat	394.160.348	367.616.150
Hensatte forpligtigelser i alt	394.160.348	367.616.150
Langfristede gældsforpligtigelser		
21 Gæld til kreditinstitutter	1.511.801.104	1.392.221.836
22 Modtagne forudbetalinger fra kunder	52.431.446	44.882.743
23 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	80.702.489	71.430.297
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	1.644.935.039	1.508.534.876
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	32.163.000	33.353.032
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.775.353	3.474.004
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.720.484	40.592.794
24 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	23.975.281	46.566.020
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	79.634.118	123.985.850
Gældsforpligtigelser i alt	1.724.569.157	1.632.520.726
Passiver i alt	4.134.985.750	3.844.166.821
25 Sikkerheder og pantsætninger		
26 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023 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. 01.01.2023	125	2.924	163.976	1.677.005	1.844.030
Regulering af reserve for udviklingsomkostninger	0	957	0	0	957
Årets op-/nedskrivninger, reservefond	0	0	866	0	866
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	0	0	23.165	0	23.165
Årets overførte resultat	0	0	0	148.534	148.534
Kursregulering finansielle kontrakter	0	0	0	-1.298	-1.298
Betalt udbytte	0	0	0	-59	-59
Forslag til udbytte	0	0	0	61	61
Egenkapital ultimo - pr. 31.12.2023	125	3.881	188.007	1.824.243	2.016.256

Noter til årsregnskabet koncern

2023

Note**1 Personaleomkostninger**

Lønninger	19.866.840
Pensioner	1.030.008
Andre omkostninger til social sikring	525.301
Personaleomkostninger i alt	21.422.149

Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde 43

Personaleomkostninger sidste år

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

Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde 21

2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægt	108.802.798
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt	108.802.798

3 Andre finansielle indtægter

Kursregulering værdipapirer	1.585.110
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme, indtægt	89.118
Renteindtægter kapitalinteresser	562.445
Andre finansielle indtægter	8.890.396
Andre finansielle indtægter i alt	11.127.069

4 Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	55.092.077
Andre finansielle omkostninger i alt	55.092.077

Noter til årsregnskabet koncern

2023

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

Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	61.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	23.164.945
Reserver for udviklingsomkostninger	956.606
Overført overskud eller underskud	148.534.179
Årets resultat i alt	172.716.730

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0

6 Færdiggjorte udviklingsprojekter

Kostpris, primo	4.374.287
Tilgang i årets løb	2.159.870
Kostpris i alt	6.534.157
Af-/nedskrivninger, primo	-624.898
Årets af-/nedskrivninger	-933.451
Afskrivninger i alt	-1.558.349
Færdiggjorte udviklingsprojekter i alt	4.975.808

7 Grunde og bygninger

Kostpris, primo	20.008.670
Tilgang i årets løb	450.410
Kostpris i alt	20.459.080
Af-/og nedskrivninger, primo	-400.160
Årets af-/nedskrivninger	-409.182
Af-/og nedskrivninger i alt	-809.342
Grunde og bygninger i alt	19.649.738

Noter til årsregnskabet koncern

2023

Note**8 Investeringsejendomme**

Kostpris, primo	1.768.470.333
Tilgang i årets løb	16.110.923
Afgang i årets løb	-3.158.034
Overført fra investeringsejendomme under udførelse	245.518.530
Kostpris i alt	2.026.941.752
Værdiregulering, primo	1.535.248.634
Årets værdiregulering	108.802.798
Værdireguleringer i alt	1.644.051.432
Investeringsejendomme i alt	3.670.993.184

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	Primær	kr. 1.400 - kr. 1.861	4,45% - 4,88%
Forstæder syd/vest	Primær	kr. 1.305 - kr. 2.104	4,47%
København	Primær	kr. 1.470 - kr. 2.498	2,94% - 3,00%
København	Primær	kr. 1.499 - kr. 2.252	4,15%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 565 - kr. 1.768	3,75% - 4,75%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 951 - kr. 2.190	5,10% - 7,15%
København	Sekundær	kr. 1.782 - kr. 2.754	3,69% - 3,84%
København	Sekundær	kr. 1.300 - kr. 3.047	6,07%
Sjælland	Sekundær	kr. 344	3,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 689 - kr. 2.029	4,00% - 5,67%
Sjælland	Sekundær	kr. 539 - kr. 1.131	6,90% - 7,00%

Kontorejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Primær	kr. 1.017	5,50%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 787 - kr. 1.461	4,27% - 5,75%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 394 - kr. 1.349	6,07% - 7,00%

Retaillejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
København	Primær	kr. 1.250 - kr. 1.464	5,00%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 552 - kr. 1.672	4,25% - 5,50%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 241 - kr. 1.805	6,00% - 7,15%

Noter til årsregnskabet koncern

2023

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

Kostpris, primo	14.466.534
Tilgang i årets løb	5.303.098
Afgang i årets løb	-20.000
Kostpris i alt	<u>19.749.632</u>

Af-/nedskrivninger, primo	-6.106.053
Af-/nedskrivninger, afhændede andre anlæg	20.000
Årets af-/nedskrivninger	-3.620.104
Afskrivninger i alt	<u>-9.706.157</u>

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt 10.043.475

10 Materielle anlægsaktiver under udførelse

Kostpris primo	279.963.466
Tilgang i årets løb	94.863.222
Afgang i årets løb	-6.202.356
Overført til investeringsejendomme	-245.518.530
Kostpris i alt	<u>123.105.802</u>

Nedskrivninger, primo	-16.444.233
Årets nedskrivninger	-44.625
Nedskrivninger i alt	<u>-16.488.858</u>

Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt 106.616.944

11 Kapitalinteresser

Kostpris, primo	225.000
Kostpris i alt	<u>225.000</u>

Værdiregulering, primo	163.976.061
Resultatandel	23.164.945
Årets op- eller nedskrivning	865.961
Værdiregulering i alt	<u>188.006.967</u>

Kapitalinteresser i alt 188.231.967

Noter til årsregnskabet koncern

2023

Note

Koncernen ejer følgende kapitalinteresser:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Søfryd ApS, Frederiksværk	39.516.269	313.104.952	50%
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	6.777.144	63.477.330	50%
Nordsjællands Ferieboliger ApS, Frederiksværk	36.477	-118.356	50%

12 Anlægsaktiver

I regnskabsposten Investeringsejendomme note 8 er der i året indregnet renter t.kr. 0

I regnskabsposten Materielle anlægsaktiver under udførelse note 10 er der i året indregnet renter t.kr. 1.959

13 Tilgodehavender hos kapitalinteresser

Der har i året været økonomiske transaktioner med kapitalinteresser, der samlet på året har udgjort t.kr. 6.616

14 Periodeafgrænsningsposter

Noten periodeafgrænsningsposter på t.kr. 972 vedrører forudbetalte forsikringer og andre driftsomkostninger.

15 Omsætningsaktiver

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. 9.216 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

Reserve, primo

2.924.523

Årets regulering

956.606

Reserve for udviklingsomkostninger i alt

3.881.129

Noter til årsregnskabet koncern

2023

Note

18	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	
	Reserve, primo	163.976.060
	Årets op- eller nedskrivninger	865.961
	Regulering af reserve efter den indre værdis metode	23.164.945
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt	188.006.966
19	Overført overskud eller underskud	
	Overført resultat, primo	1.677.004.362
	Årets overførte resultat	148.534.179
	Kursregulering finansielle kontrakter	-1.297.491
	Betalt udbytte	-58.900
	Forslag til udbytte i regnskabsåret	61.000
	Overført overskud eller underskud i alt	1.824.243.150
20	Hensættelse til udskudt skat	
	Hensættelser til udskudt skat, primo	367.616.150
	Årets ændring i udskudt skat	26.544.198
	Hensættelse til udskudt skat i alt	394.160.348
21	Langfristede gældsforpligtigelser	
	Langfristet gæld til Kreditinstitutter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 1.383.903	
	Langfristet gæld til Modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 52.431	
	Langfristet gæld til Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 9.542	
22	Gæld til kreditinstitutter	
	Koncernen har indgået finansielle kontrakter i forbindelse med lånoptagning.	
	Markedsværdien udgør på balancedagen t.kr. -4.203. De finansielle kontrakter udløber i år 2038 (t.kr. -4.203).	
23	Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	
	Kr. 80.702.489, heraf udgør selskabsskat kr. 0.	

Noter til årsregnskabet koncern

2023

Note

24 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	
Kr. 23.975.281, heraf udgør selskabsskat kr. 14.281.104 og specificeres:	
Selskabsskat, primo	35.299.972
Udbytteskat	-74.387
Skat af årets resultat	15.239.493
Regulering af tidligere års skat	1.553.198
Betalt ordinær a'contoskat	-884.000
Restskat	-36.853.172
Skyldig selskabsskat i alt	14.281.104

25 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 1.548.576 har pant t.kr. 1.676.993 i Investeringsejendomme og Materielle anlægsaktiver under udførelse, med regnskabsmæssig værdi t.kr. 3.710.246

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 0, er der deponeret ejerpantebreve på nom. t.kr. 68.420 med pant i Investeringsejendomme og Materielle anlægsaktiver under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 172.289

Koncernen 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 hvi regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 89.647.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor kapitalinteressers bankforbindelser, hvor gælden pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 140.203.

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 betalingsgaranti på t.kr. 15.806, overfor kreditorer. Garantien udløber den 29/2 2024.

Noter til årsregnskabet koncern

2023

Note

26 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Andre eventualforpligtelser:

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 1/8 2024. Leasingydelserne i denne periode udgør t.kr. 60

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 30/6 2024. Leasingydelserne i denne periode udgør t.kr. 64

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 31/3 2024. Leasingydelserne i denne periode udgør t.kr. 28

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 30/8 2024. Leasingydelserne i denne periode udgør t.kr. 48

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

Koncernen har afgivet indståelseserklæring overfor kapitalinteressenter til sikring af den fortsatte drift, der udløber den 30. juni 2024.

**Pengestrømsopgørelse
for året 1/1 - 31/12 2023
koncern**

I kr. 1.000

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Årets resultat	172.717	253.302
Reguleringer for ikke-likvide driftsposter m.v, se note	-41.211	-186.380
Ændring i driftskapital, se note	-58.437	-21.848
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster	73.069	45.074
Renteindbetalinger og lignende	6.676	6.889
Renteudbetalinger og lignende	-55.092	-34.576
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra ordinær drift	24.653	17.387
Betalt selskabsskat	-37.811	-1.020
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-13.158	16.367
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-2.160	-4.374
Køb af materielle anlægsaktiver	-116.727	-197.304
Salg af materielle anlægsaktiver	9.380	27.172
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-109.507	-174.506
Provenu/Afdrag til realkreditinstitutter, banklån	118.716	17.486
Provenu ved omlægning af lån i realkredit	4.451	91.633
Køb værdipapir	-1.565	-
Salg værdipapirer	197	-
Udbetalt udbytte	-59	-57
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	121.740	109.062
Årets pengestrøm	-925	-49.077
Likvider, primo	16.251	65.328
Likvider, ultimo	15.326	16.251

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

**Pengestrømsopgørelse
for året 1/1 - 31/12 2023
koncern**

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

I kr. 1.000	2023	2022
Andre finansielle indtægter	-11.127	-98.522
Andre finansielle omkostninger	55.092	34.576
Afskrivninger på anlægsaktiver	5.007	3.156
Dagsværdiregulering investeringsaktiver	-108.803	-158.357
Ændring af andele af kapitalinteresser	-23.189	-30.185
Ændring i skat og udskudt skat	41.809	62.952
Reguleringer for ikke - likvide driftsposter mv.	-41.211	-186.380

Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

I kr. 1.000	2023	2022
Ændring i tilgodehavender	-37.588	7.920
Ændring i varebeholdninger, ejendomme	-15.415	-23.100
Ændring i gæld i øvrigt	-5.434	-6.668
Ændring i driftskapital	-58.437	-21.848

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: 08-05-2024 kl.: 15:30:54

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: 08-05-2024 kl.: 15:30:54

Underskrevet med MitID



Michel Mandrup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michel Mandrup

Registreret revisor

På vegne af DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer

ID: 3798537d-5d64-4cbd-97f2-be3916f9feca

Tidspunkt for underskrift: 08-05-2024 kl.: 17:28:44

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 947df1zQSGz251770199

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.