

Revidata

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

Erhvervsstyrelsen

Kim Dencher Johansen Holding ApS

Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

Årsrapport og koncernårsrapport 1/7 2019 – 30/6 2020

20. regnskabsår

CVR-nr: 25 51 90 78

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 16. december 2020
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Kim Dencher Johansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning - moderselskab og koncern	7
Anvendt regnskabspraksis - moderselskab	12
Resultatopgørelse for året 1/7 2019 - 30/6 2020 - moderselskab	18
Balance pr. 30. juni 2020 - moderselskab	19
Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2020 - moderselskab	21
Noter til årsregnskabet - moderselskab	22
Anvendt regnskabspraksis - koncern	29
Resultatopgørelse for året 1/7 2019 - 30/6 2020 - koncern	37
Balance pr. 30. juni 2020 - koncern	38
Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2020 - koncern	40
Noter til årsregnskabet - koncern	41
Pengestrømsopgørelse - koncern	48

Selskabsoplysninger

Moderselskab

Navn: Kim Dencher Johansen Holding ApS
Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 25 51 90 78

Regnskabsår: 1/7 2019 - 30/6 2020

Direktion

Kim Dencher Johansen

Revisor

Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 02 98 15

Erklæringsgivende

revisor: Michel Mandrup

Selskaber i koncernen

Kim Dencher Johansen Holding ApS, Frederiksværk (moderselskabet)
K.M.J. ApS, Frederiksværk, 100%
KDJ Invest ApS, Frederiksværk, 100%
Artillerihusene ApS, Frederiksværk, 100%
Østervang ApS, Frederiksværk, 100% (ophørt efter likvidation)
KDJ Ejendoms Invest ApS, Frederiksværk, 100%
K.D.J. Byg ApS, Frederiksværk, 100%
Centervejen 3 ApS, Frederiksværk, 100%
Dalvejen 1 ApS, Frederiksværk, 100%
Fortvej 7-8 ApS, Frederiksværk, 100%
KMJ Property ApS, Frederiksværk, 100%
Torvet 45 ApS, Frederiksværk, 100%
Øbrohuset ApS, Frederiksværk, 100%
Damgaards Boligselskab ApS, Frederiksværk, 100%
Nyvang ApS, Frederiksværk, 100%
Nørrepark ApS, Frederiksværk, 100%
Sandvang ApS, Frederiksværk, 100%
Vesterpark ApS, Frederiksværk, 100%
Søndervang Invest ApS, Frederiksværk, 100%
Skovvang Invest I ApS, Frederiksværk, 100%
TB Nybyg I ApS, Frederiksværk, 100%
Jersie Skole ApS, Frederiksværk, 100%
CPH Construction A/S, Frederiksværk, 51%
Søfryd ApS, Frederiksværk, 50% (kapitalinteresser)
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk, 50% (kapitalinteresser)
Øresundsvej I/S, Frederikssund, 25% (kapitalinteresser)

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten og koncernårsrapporten for 1/7 2019 - 30/6 2020, omfattende ledespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet og koncernårsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og pengestrømsopgørelse. Årsrapporten og koncernårsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

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

Vi indstiller årsrapporten og koncernårsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 16. december 2020
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Kim Dencher Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kim Dencher Johansen Holding ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet og koncernårsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet og koncernårsregnskabet for Kim Dencher Johansen Holding ApS for regnskabsåret 1/7 2019 - 30/6 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter herunder anvendt regnskabspraksis for såvel selskabet som koncernen samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Årsregnskabet og koncernårsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernårsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1/7 2019 - 30/6 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet og koncernårsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet og koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernårsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet og koncernårsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Kgs. Lyngby den 16. december 2020
Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

Koncernens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets resultat for koncernen udgør kr. 88.823.730. Koncernens balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 1.996.090.455 og en egenkapital på kr. 730.779.470.

Resultatet anses derfor for meget tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

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

Ledelsens forventning til resultatet for det kommende regnskabsår 2020/2021 vil være på niveau 220 mio. til 240 mio. før skat.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

For koncernen er der identificeret følgende mulige væsentlige risici:

Driftsrisici, herunder lejeindtægter

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

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

Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

Finansielle risici - herunder rente og kursrisiko

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

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

Rentestigninger vil som udgangspunkt have en negativ effekt på resultatet, da finansieringsomkostningerne alt andet lige vil stige ved stigende renter. Det er muligt at afdække den markedsbestemte renterisiko på variabelt forrentede lån ved anvendelse af renteaftaler, hvorimod renterisikoen, der kan henføres til ændringer i 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 betydelig risiko. Dog er der ikke tvunget indfrielse og kontrakterne udløser ingen kurstab ved udløb. Der henvises til noten "Gæld til kreditinstitutter". Endvidere har koncernen optaget/omlagt til flere fastforrentede lån som led i koncernens strategi, hvilket også vil være gældende for de kommende år ved det nuværende renteniveau.

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

- Realkreditlån optages med en løbetid på 30 år og låneoptages i DKK. Renten fastlåses for enten hele eller en andel af porteføljen ved fastforrentede lån og ved brug af renteaftaler.
- Byggekreditter optages med en løbetid der dækker byggeperioden. Ved færdiggørelse indfries disse med realkreditlån i DKK. Renten fastlåses for enten hele eller en andel af porteføljen blandt andet ved fastforrentede lån og ved brug af renteaftaler.

Ledelsen er opmærksomme på at ved indgåelse af renteaftaler kan risikoen for omkostninger ved renteudsving minimeres. Koncernen anvender kun i begrænset omfang anlægslån og driftskreditter, idet lånetyperne har en højere rente. Ledelsen har fuldt fokus på en fornuftig gældsrate for at minimere risikoen.

Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

Investeringsjendomme

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

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

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

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

Når vurderingerne foreligger, sker der en regulering af ejendommenes værdi. I regnskabsåret 2019/2020 er der netto sket en dagsværdiregulering af investeringsaktiver på kr. 75.537.004.

Investeringsjendomme under udførelse (Projektejendomme) og byggegrunde

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

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervslejemålet. Omkostninger tilknyttet erhvervslejemålet omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet

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

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

Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

Corona

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

Coronavirus har ved regnskabsårets udløb haft begrænset negativ indflydelse på koncernens drift.

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

Miljøforhold

Koncernen er ikke underlagt særlige miljøforhold, koncernen fokuserer dog på energibesparende og grønne tiltag i byggeprojekter. Der er yderligere fokus på miljøbevidste produktvalg i projekterne, som samtidigt sikrer en god totaløkonomi i investeringsejendommenes levetid.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af koncernens økonomiske stilling pr. 30. juni 2020.

Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

Hoved- og nøgletaloversigt for koncernen:

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

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	55.010.569	45.796.504	270.563.494	82.020.402	65.356.741
Resultat af ordinær primær drift	94.360.263	103.887.990	195.063.558	88.038.485	56.920.010
Resultat af finansielle poster	14.003.729	14.228.195	16.759.693	2.750.833	-6.522.612
Årets resultat	88.823.730	95.292.042	155.643.155	73.495.345	40.161.754
Balance					
Balancesum	1.996.090.455	1.409.594.384	1.019.745.870	1.021.160.644	951.449.647
Investeringer i materielle anlægsaktiver	419.144.856	221.171.984	74.644.264	116.420.423	74.582.117
Investeringsejendomme / Investeringsejendomme under udførelse	1.722.916.272	1.284.898.592	868.242.589	916.317.378	896.256.537
Egenkapital	730.779.470	638.218.424	543.563.228	386.890.716	302.324.216
Realkredit/Bankgæld	1.011.066.423	504.512.033	281.451.813	491.801.499	509.834.115
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	36,61%	45,28%	53,30%	37,89%	31,78%
Gældrate/Ejd.værdi	58,68%	39,26%	32,42%	53,67%	56,88%
Egenkapitalsforrentning	12,98%	16,13%	33,46%	21,33%	13,94%

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.

Ændringer i regnskabsmæssige skøn

Virksomheden har ændret regnskabsmæssige skøn, idet der nu anvendes en konkret opgørelsesmetode af feriepengeforpligtelser, hvorimod der tidligere anvendtes en summarisk metode. Dvs. at forpligtelserne nu opgøres præcist, i forhold til hvor mange feriedage den enkelte lønmodtager har til gode. Ændringen i regnskabsmæssigt skøn sker som følge af ændringer i ferielovgivning, og det vurderes ikke at den summariske metode fremover giver et retvisende billede af virksomhedens forpligtelser.

Ændringen i regnskabsmæssigt skøn medfører, i forhold til hvis der ikke var ændret regnskabsmæssigt skøn, at resultatet er påvirket med t.kr. -94, aktiverne er påvirket med t.kr. 0, egenkapitalen er påvirket med t.kr. -74 og passiverne i øvrigt er påvirket med t.kr. 74.

Generelt om indregning og måling

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

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

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

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

Personaleomkostninger

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

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

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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

Andre finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet er administrations-/moderselskab for de tilknyttede datterselskaber i den sambeskattede koncern. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Regnskabsposten indregnes sammen med "Grunde og bygninger" i balancen.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

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

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

Afkastkrav/Bruttogleje:

Boligejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttogleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Nordsjælland	Sekundær	kr. 602 - kr. 1.559	4,2%-7,3%

Kontorejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttogleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Nordsjælland	Sekundær	kr. 804 - kr. 1.275	4,2%-5,6%

Retailejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttogleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Nordsjælland	Sekundær	kr. 638 - kr. 1.574	4,2%-7,3%

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 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.

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 erhvervsen. Omkostninger tilknyttet erhvervsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under udførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på projektejendomme. Regnskabsposten indregnes som materielle anlægsaktiver under udførelse.

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

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

Aktiverede renter

I posten Materielle anlægsaktiver er der indregnet aktiverede renter.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser henlægges i moderselskabet til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Andre tilgodehavender

Deposita måles til kostpris.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

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

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Egenkapital

Egenkapitalopgørelse

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

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en del af regnskabsposten "Overført overskud eller underskud" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

Hensættelser

Udskudte skatteforpligtelser

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

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

Gæld

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

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

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Gældsforpligtelser - i øvrigt

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

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

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

**Resultatopgørelse
for året 1/7 2019 - 30/6 2020
moderselskab**

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
Bruttofortjeneste	6.168.229	7.892.229
1 Personaleomkostninger	-3.467.641	-2.825.934
Resultat før afskrivninger	2.700.588	5.066.295
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.750	-10.904
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	123.400	96.679
Resultat af primær drift	2.810.238	5.152.070
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	69.428.554	77.641.862
Indtægter af kapitalinteresser	21.314.439	14.947.547
2 Andre finansielle indtægter	5.600.415	9.493.539
3 Andre finansielle omkostninger	-10.246.236	-10.772.607
Resultat før skat	88.907.410	96.462.411
Skat af årets resultat	19.060	-976.113
4 Årets resultat	88.926.470	95.486.298

**Balance - Aktiver
pr. 30. juni 2020**

moderselskab

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	115.899.013	115.163.529
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	26.354	40.104
7 Materielle anlægsaktiver under udførelse	429.127	422.844
Materielle anlægsaktiver i alt	116.354.494	115.626.477
Finansielle anlægsaktiver		
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	598.189.817	420.338.522
9 Kapitalinteresser	79.816.717	58.750.712
10 Andre tilgodehavender	5.000	5.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	678.011.534	479.094.234
Anlægsaktiver i alt	794.366.028	594.720.711
11 Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	543.691	2.027.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	86.358.992	300.161.514
12 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	628.005	8.793.297
Andre tilgodehavender	23.058.035	3.138.357
Tilgodehavender i alt	110.588.723	314.120.668
Værdipapirer og kapitalandele		
Værdipapirer og kapitalandele	3.293.872	3.868.782
Værdipapirer og kapitalandele i alt	3.293.872	3.868.782
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	6.640	2.459.205
Likvide beholdninger i alt	6.640	2.459.205
Omsætningsaktiver i alt	113.889.235	320.448.655
Aktiver i alt	908.255.263	915.169.366

**Balance - Passiver
pr. 30. juni 2020
moderselskab**

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
Egenkapital		
13 Virksomhedskapital	125.000	125.000
14 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	501.456.664	365.410.093
15 Overført overskud eller underskud	222.144.799	265.527.588
Egenkapital i alt	723.726.463	631.062.681
Hensatte forpligtigelser		
16 Hensættelser til udskudt skat	16.449.532	16.869.568
Hensatte forpligtigelser i alt	16.449.532	16.869.568
Langfristede gældsforpligtigelser		
18 Gæld til kreditinstitutter	64.641.323	69.031.642
Modtagne forudbetalinger fra kunder m.v.	1.990.003	1.917.349
Gæld til tilknyttede virksomheder	51.391.720	106.025.550
19 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	18.046.815	19.209.259
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	136.069.861	196.183.800
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	28.137.092	2.078.750
Modtagne forudbetalinger fra kunder	77.616	89.895
Leverandører af varer og tjenesteydelser	383.994	5.083.133
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.621.820	2.312.896
20 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	788.885	61.488.643
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	32.009.407	71.053.317
Gældsforpligtigelser i alt	168.079.268	267.237.117
Passiver i alt	908.255.263	915.169.366
21 Sikkerheder og pantsætninger		
22 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
23 Usædvanlige forhold		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2020 moderselskab

	Virksomheds kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
I kr. 1.000				
Egenkapital primo - pr. 01.07.2019	125	365.410	265.528	631.063
Årets op-/nedskrivninger, reservefond	0	-248	0	-248
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	0	136.295	0	136.295
Årets overførte resultat	0	0	-47.424	-47.424
Regulering købesum, kapitalandele	0	0	1.492	1.492
Værdiregulering finansiel kontrakt	0	0	2.547	2.547
Betalt udbytte	0	0	-54	-54
Forslag til udbytte	0	0	55	55
Egenkapital ultimo - pr. 30.06.2020	125	501.457	222.144	723.726

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>
1 Personaleomkostninger	
Lønninger	3.352.297
Pensioner	32.659
Andre omkostninger til social sikring	82.685
Personaleomkostninger i alt	3.467.641
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	7
Personaleomkostninger sidste år	
Lønninger	2.711.526
Pensioner	31.990
Andre omkostninger til social sikring	82.418
Personaleomkostninger sidste år i alt	2.825.934
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	6
2 Andre finansielle indtægter	
Renteindtægter tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser	4.980.868
Andre finansielle indtægter	619.547
Andre finansielle indtægter i alt	5.600.415
3 Andre finansielle omkostninger	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser	2.756.449
Andre finansielle omkostninger	7.489.787
Andre finansielle omkostninger i alt	10.246.236
4 Årets resultat	
Forslag til resultatdisponering	
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	55.300
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	136.295.005
Overført overskud eller underskud	-47.423.835
Årets resultat i alt	88.926.470

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>
5 Grunde og bygninger	
Kostpris, primo	62.928.556
Tilgang i årets løb	616.424
Kostpris i alt	<u>63.544.980</u>
Værdiregulering, primo	52.234.971
Årets værdiregulering	119.062
Værdireguleringer i alt	<u>52.354.033</u>
Grunde og bygninger i alt	<u><u>115.899.013</u></u>
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris, primo	444.124
Tilgang i året	0
Kostpris i alt	<u>444.124</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-404.020
Årets af-/nedskrivninger	-13.750
Afskrivninger i alt	<u>-417.770</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u><u>26.354</u></u>
7 Materielle anlægsaktiver under udførelse	
Kostpris primo	1.072.844
Tilgang i årets løb	6.283
Kostpris i alt	<u>1.079.127</u>
Nedskrivning, primo	-650.000
Nedskrivninger i alt	<u>-650.000</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt	<u><u>429.127</u></u>

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris, primo	112.562.578
Tilgang i årets løb	63.020.730
Afgang i årets løb	-150.000
Kostpris i alt	175.433.308
Værdiregulering primo	307.775.944
Udbytte for året	-89.800.000
Tilskud til datterselskaber	167.800.000
Andel af årets resultat	69.428.554
Årets op-eller nedskrivning	-32.447.989
Værdireguleringer i alt	422.756.509
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	598.189.817

Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
K.M.J ApS, Frederiksværk	1.097.735	259.885	100%
KDJ Invest ApS, Frederiksværk	2.337.419	41.436.519	100%
Artillerihusene ApS, Frederiksværk	2.779.038	34.986.945	100%
Østervang ApS, Frederiksværk, opløst efter likvidation	736.978	0	100%
K.D.J.Byg ApS, Frederiksværk	12.854	2.215.093	100%
Damgaard's Boligselskab ApS, Frederiksværk	1.058.931	187.790.514	100%
Nyvang ApS, Frederiksværk	341.088	6.011.465	100%
Nørrepark ApS, Frederiksværk	-20.137	17.485.819	100%
Sandvang ApS, Frederiksværk	65.348.558	72.847.096	100%
Vesterpark ApS, Frederiksværk	-2.804.801	8.176.844	100%
Søndervang Invest ApS, Frederiksværk	-19.129	5.016.461	100%
Skovvang Invest I ApS, Frederiksværk	-17.676	824.935	100%
Jersie Skole ApS, Frederiksværk	-690.867	39.706.846	100%
TB Nybyg I ApS, Frederiksværk	-49.513	115.594.762	100%
CPH Construction A/S, Frederiksværk	-209.670	14.393.890	51%
KDJ Ejendoms Invest ApS, Frederiksværk	-7.618	42.382	100%
Øbrohuset ApS, Frederiksværk	827.010	6.374.700	100%
Centervejen 3 ApS, Frederiksværk	-4.097.571	1.547.396	100%
Dalvejen 1 ApS, Frederiksværk	3.171.399	23.313.061	100%
Torvet 45 ApS, Frederiksværk	916.318	10.289.511	100%
Fortvej 7-8 ApS, Frederiksværk	347.569	6.988.897	100%
KMJ Property ApS, Frederiksværk	-1.732.033	9.889.796	100%

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>
9 Kapitalinteresser	
Kostpris, primo	1.116.562
Kostpris i alt	<u>1.116.562</u>
Værdiregulering, primo	57.634.150
Andel af årets resultat	21.314.439
Årets op- eller nedskrivning	-248.434
Værdireguleringer i alt	<u>78.700.155</u>
Kapitalinteresser i alt	<u><u>79.816.717</u></u>

Selskabet ejer følgende kapitalinteresser:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Søfryd ApS, Frederiksværk	40.436.821	125.113.586	50%
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	2.261.921	33.123.443	50%
Øresundsvej I/S, Frederikssund	-139.727	2.792.805	25%

10 Andre tilgodehavender

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

11 Omsætningsaktiver

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

I regnskabsposten Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder der t.kr. 86.359 efter 1 år

I regnskabsposten Tilgodehavender hos kapitalinteresser forfalder der t.kr. 628 efter 1 år

I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 3.243 efter 1 år.

12 Tilgodehavender hos kapitalinteresser

Der har i året været økonomiske transaktioner med kapitalinteresser, der samlet på året har udgjort t.kr. -8.466.

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>
13 Virksomhedskapital, primo	
Anpartskapital, primo	125.000
Virksomhedskapital i alt	125.000
14 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	
Reservefond, primo	365.410.093
Årets op- eller nedskrivning	-248.434
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	136.295.005
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt	501.456.664
15 Overført overskud eller underskud	
Overført resultat, primo	265.527.588
Årets overførte resultat	-47.423.832
Regulering købesum, kapitalandele	1.492.200
Årets ændring finansielle kontrakter	2.547.543
Betalt udbytte	-54.000
Forslag til udbytte i regnskabsåret	55.300
Overført overskud eller underskud i alt	222.144.799
16 Hensættelser til udskudt skat	
Hensættelser til udskudt skat, primo	16.869.568
Årets ændring i hensættelse til udskudt skat	-420.036
Hensættelser til udskudt skat i alt	16.449.532
17 Langfristede gældsforpligtigelser	
Langfristet gæld til kreditinstitutter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 53.150.	
Langfristet gæld til modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 1.990.	
Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0.	
Langfristet gæld til anden gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0.	
18 Gæld til kreditinstitutter	
Selskabet har indgået finansielle kontrakter i forbindelse med lånoptagning.	
Markedsværdien udgør på balancedagen t.kr. -21.902. De finansielle kontrakter udløber 2020 (t.kr. -285), 2022 (t.kr. -1.916), 2023 (t.kr. -1.765) og 2038 (t.kr. -17.936).	

Noter til årsregnskabet moderselskab

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>
19 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	
Kr. 18.046.815, heraf udgør selskabsskat kr. 703.812 og specificeres:	
Selskabsskat, primo	477.238
Selskabsskat overført til kortfristet gæld	-477.238
Skyldig selskabsskat vedr. tilknyttede virksomheder	1.302.836
Skat af årets resultat	400.976
Betalt ordinær a´contoskat	-1.000.000
	703.812
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring i alt	703.812
 20 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	
Kr.788.885, heraf udgør selskabsskat kr. 0 og specificeres:	
Selskabsskat, primo	60.477.466
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	477.238
Regulering af tidligere års skat	1.693.368
Betalt ordinær a´contoskat	-1.201.000
Restskat	-62.170.837
Overført tilgodehavende skat	723.765
	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring i alt	0
 21 Sikkerheder og pantsætninger	
Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 44.873 har pant t.kr. 63.422 i Grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi t.kr. 115.899	
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede selskabers bankforbindelser, hvor gælden pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 2.524	
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor en kapitalinteresses bankforbindelser, hvor gælden pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 40.558.	
Selskabet har stillet sikkerhed overfor tilknyttet selskabs opførelse af investeringsejendom overfor entreprenøren jf. ABT 93 §§45,46 & 47.	
Selskabet har overfor pengeinstitut og tilknyttede selskabers pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 0, deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 16.000 og kapitalandele nom. 125.000 med pant i aktiver hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 269.240	

Noter til årsregnskabet moderselskab

2019/2020

Note

22 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Andre eventualforpligtelser:

Selskabet har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 28/2 2023. Leasingydelse i denne periode udgør t.kr. 257.

23 Usædvanlige forhold

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

Coronavirus har ved regnskabsårets udløb haft begrænset negativ indflydelse på virksomhedens drift.

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

Anvendt regnskabspraksis koncern

Regnskabsgrundlag

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

Ændringer i regnskabsmæssige skøn

Koncernen har ændret regnskabsmæssige skøn, idet der nu anvendes en konkret opgørelsesmetode af feriepengeforpligtelser, hvorimod der tidligere anvendtes en summarisk metode. Dvs. at forpligtelserne nu opgøres præcist, i forhold til hvor mange feriedage den enkelte lønmodtager har til gode. Ændringen i regnskabsmæssigt skøn sker som følge af ændringer i ferielovgivning, og det vurderes ikke at den summariske metode fremover giver et retvisende billede af virksomhedens forpligtelser.

Ændringen i regnskabsmæssigt skøn medfører, i forhold til hvis der ikke var ændret regnskabsmæssigt skøn, at resultatet er påvirket med t.kr. -94, aktiverne er påvirket med t.kr. 0, egenkapitalen er påvirket med t.kr. -74 og passiverne i øvrigt er påvirket med t.kr. 74.

Koncernårsregnskabet

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

Konsolideringsprincipper

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

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

Anvendt regnskabspraksis koncern

Generelt om indregning og måling

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

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

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

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

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

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter kostpris på årets solgte investeringsejendomme inklusiv salgsomkostninger mv. Endvidere driftsomkostninger vedrørende udført arbejde.

Personaleomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis koncern

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

Andre driftsomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

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

Indtægter af kapitalinteresser

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

Andre finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Balancen

Anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill indregnes til kostpris minus afskrivninger. Der er ved opgørelsen af afskrivninger ikke medtaget nogen restværdi (scrapværdi). Goodwill nedskrives til genindvindingsværdi, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivningen føres over resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsjendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Regnskabsposten indregnes sammen med "Grunde og bygninger" i balancen.

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

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

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

Afkastkrav/Bruttogleje:

Boligejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttogleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Nordsjælland	Sekundær	kr. 602 - kr. 1.650	4,2%-7,3%
Nordsjælland	Sekundær	kr. 550 - kr. 650	3,8%-4,55%
Nordsjælland	Sekundær	kr. 550 - kr. 1.500	6,65%-8,5%
Forstæder syd/vest	Primær	kr. 1.300 - kr. 1.900	4,35%
Sjælland	Sekundær	kr. 600 - kr. 1.100	6,8%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 900 - kr. 1.700	5,50%
Forstæder nord	Primær	kr. 1.500 - kr. 1.600	5,25%
Forstæder nord	Primær	kr. 2.700	3,45%
Sydsjælland	Sekundær	kr. 400 - kr. 700	5,50%
København	Sekundær	kr. 1.600 - kr. 3.500	4,7-5,9%
København	Sekundær	kr. 800	5,00%
København	Primær	kr. 1.650 - kr. 2.140	3,50%

Kontorejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttogleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Nordsjælland	Sekundær	kr. 300 - kr. 1.275	4,2%-5,6%

Anvendt regnskabspraksis koncern

Retailejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Nordsjælland	Sekundær	kr. 600 - kr. 1.574	4,2%-8,25%

Nettoleje:

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Investeringsejendomme under udførelse (Projektejendomme)

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

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under udførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på projektejendomme. Regnskabsposten indregnes som materielle anlægsaktiver under udførelse.

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

Aktiverede renter

I posten Materielle anlægsaktiver er der indregnet aktiverede renter.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser måles til regnskabsmæssig indre værdi og indregnes i moderselskabets 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 moderselskabet til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Andre tilgodehavender

Deposita måles til kostpris.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis koncern

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

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

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Egenkapital

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelsen udtrykker en fuldstændig specifikation af alle egenkapitalposter.

Minoritetsinteressernes andel egenkapital

Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatdisponeringsposten og "Øvrige lovpligtige reserver" under egenkapitalen.

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en del af regnskabsposten "Overført overskud eller underskud" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

Hensættelser

Udskudte skatteforpligtelser

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

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

Gæld

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

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

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Anvendt regnskabspraksis koncern

Gældsforpligtelser - i øvrigt

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

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

**Resultatopgørelse
for året 1/7 2019 - 30/6 2020
koncern**

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
Bruttofortjeneste	55.010.569	45.796.504
1 Personalemkostninger	-15.205.461	-9.490.207
Resultat før afskrivninger	39.805.108	36.306.297
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-11.057.526	545.908
Andre driftsomkostninger	-9.924.323	-9.511.223
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	75.537.004	76.547.008
Resultat af primær drift	94.360.263	103.887.990
Indtægter af kapitalinteresser	21.314.439	14.947.547
2 Andre finansielle indtægter	5.516.412	9.726.124
3 Andre finansielle omkostninger	-12.827.122	-10.445.476
Resultat før skat	108.363.992	118.116.185
Skat af årets resultat	-19.540.262	-22.824.143
4 Årets resultat	88.823.730	95.292.042

Balance - Aktiver
pr. 30. juni 2020
koncern

<u>Note</u>	2019/2020	2018/2019
Anlægsaktiver		
Immaterielle anlægsaktiver		
Goodwill	<u>0</u>	<u>0</u>
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	845.644.274	736.578.475
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.882.345	1.176.611
7 Materielle anlægsaktiver under udførelse	<u>877.271.998</u>	<u>548.320.117</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.725.798.617</u>	<u>1.286.075.203</u>
Finansielle anlægsaktiver		
8 Kapitalinteresser	79.816.717	58.750.711
9 Andre tilgodehavender	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>79.821.717</u>	<u>58.755.711</u>
10 Anlægsaktiver i alt	<u>1.805.620.334</u>	<u>1.344.830.914</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.238.517	2.848.047
11 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	628.005	8.793.297
Andre tilgodehavender	80.474.847	34.035.939
12 Periodeafgrænsningsposter	<u>11.781</u>	<u>68.332</u>
Tilgodehavender i alt	<u>89.353.150</u>	<u>45.745.615</u>
Værdipapirer og kapitalandele		
Værdipapirer og kapitalandele	<u>8.787.622</u>	<u>9.559.407</u>
Værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>8.787.622</u>	<u>9.559.407</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>92.329.349</u>	<u>9.458.448</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>92.329.349</u>	<u>9.458.448</u>
13 Omsætningsaktiver i alt	<u>190.470.121</u>	<u>64.763.470</u>
Aktiver i alt	<u>1.996.090.455</u>	<u>1.409.594.384</u>

Balance - Passiver
pr. 30. juni 2020
koncern

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
Egenkapital		
14 Virksomhedskapital	125.000	125.000
15 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	78.700.155	57.634.149
16 Overført overskud eller underskud	644.901.309	573.303.531
17 Øvrige lovpligtige reserver	7.053.006	7.155.744
Egenkapital i alt	730.779.470	638.218.424
Hensatte forpligtigelser		
18 Hensættelse til udskudt skat	120.134.311	102.297.761
Hensatte forpligtigelser i alt	120.134.311	102.297.761
Langfristede gældsforpligtigelser		
20 Gæld til kreditinstitutter	950.320.987	489.320.305
Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.353.446	12.195.761
21 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	60.845.135	47.202.361
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	1.027.519.568	548.718.427
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	60.745.436	15.191.728
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.795.555	3.951.660
Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.307.712	39.323.783
22 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	1.808.403	61.892.601
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	117.657.106	120.359.772
Gældsforpligtigelser i alt	1.145.176.674	669.078.199
Passiver i alt	1.996.090.455	1.409.594.384
23 Sikkerheder og pantsætninger		
24 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
25 Usædvanlige forhold		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2020 koncern

	<u>Virksomheds kapital</u>	<u>Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført overskud eller underskud</u>	<u>Øvrig lovpligte reserver</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
i kr. 1.000					
Egenkapital primo - pr. 01.07.2019	125	57.634	573.304	7.156	638.219
Årets op-/nedskrivninger, reservefond	0	-248	0	0	-248
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	0	21.314	0	0	21.314
Årets overførte resultat	0	0	67.557	0	67.557
Kursregulering finansielle kontrakter	0	0	2.547	0	2.547
Regulering købesum kapitalandele	0	0	1.492	0	1.492
Betalt udbytte	0	0	-54	0	-54
Forslag til udbytte	0	0	55	0	55
Årets overførte andel af minoritetsinteresser	0	0	0	-103	-103
Egenkapital ultimo - pr. 30.06.2020	125	78.700	644.901	7.053	730.779

Noter til årsregnskabet koncern

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>
1 Personaleomkostninger	
Lønninger	13.768.790
Pensioner	834.641
Andre omkostninger til social sikring	602.030
Personaleomkostninger i alt	15.205.461
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	22
I noten er der indehold t.kr. 1.353 som samlede vederlag til direktionen.	
Personaleomkostninger sidste år	
Lønninger	8.842.419
Pensioner	443.996
Andre omkostninger til social sikring	203.792
Personaleomkostninger sidste år i alt	9.490.207
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	14
I noten er der indehold t.kr. 1.053 som samlede vederlag til direktionen.	
2 Andre finansielle indtægter	
Renteindtægter kapitalinteresser	0
Andre finansielle indtægter	5.516.412
Andre finansielle indtægter i alt	5.516.412
3 Andre finansielle omkostninger	
Renteomkostninger kapitalinteresser	350.651
Andre finansielle omkostninger	12.476.471
Andre finansielle omkostninger i alt	12.827.122

Noter til årsregnskabet koncern

2019/2020

Note

4 Årets resultat

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	55.300
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	21.314.440
Overført overskud eller underskud	67.556.735
Øvrige lovpligtige reserver	-102.737
Årets resultat i alt	88.823.738

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

5 Grunde og bygninger

Kostpris, primo	517.976.286
Tilgang i årets løb	5.783.075
Afgang i årets løb	-25.108.967
Overført fra investeringsejendomme under udførelse	52.991.108
Kostpris i alt	<u>551.641.502</u>
Værdiregulering, primo	218.602.189
Årets værdiregulering	75.400.583
Værdireguleringer i alt	<u>294.002.772</u>
Grunde og bygninger i alt	<u>845.644.274</u>

6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris, primo	2.762.525
Tilgang i årets løb	2.239.028
Kostpris i alt	<u>5.001.553</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-1.585.914
Årets af-/nedskrivninger	-533.294
Afskrivninger i alt	<u>-2.119.208</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>2.882.345</u>

Noter til årsregnskabet koncern

2019/2020

Note

7 Materielle anlægsaktiver under udførelse

Kostpris primo	551.870.117
Tilgang i årets løb	411.122.753
Afgang i årets løb	-18.655.532
Overført til investeringsejendomme	-52.991.108
Kostpris i alt	891.346.230
Nedskrivninger, primo	-3.550.000
Årets nedskrivninger	-10.524.232
Nedskrivninger i alt	-14.074.232
Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt	877.271.998

8 Kapitalinteresser

Kostpris, primo	1.116.562
Kostpris i alt	1.116.562
Værdiregulering, primo	57.634.149
Resultatandel	21.314.440
Årets op- eller nedskrivning	-248.434
Værdiregulering i alt	78.700.155
Kapitalinteresser i alt	79.816.717

Koncernen ejer følgende kapitalinteresser:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	2.261.921	33.123.443	50%
Søfryd ApS, Frederiksværk	40.436.821	125.113.586	50%
Øresundsvej I/S, Frederikssund	-139.727	2.792.805	25%

9 Andre tilgodehavender

Depositum	5.000
Andre tilgodehavender i alt	5.000

Noter til årsregnskabet koncern

2019/2020

Note

10 Anlægsaktiver

Der er indregnet renter t.kr. 13.879 i posten Grunde og bygninger.

Der er indregnet renter t.kr. 31.944 i posten Materielle anlægsaktiver under udførelse.

11 Tilgodehavender hos kapitalinteresser

Der har i året været økonomiske transaktioner med kapitalinteresser, der samlet på året har udgjort t.kr. -8.466.

12 Periodeafgrænsningsposter

Noten periodeafgrænsningsposter på t.kr. 12 vedrører forudbetalte forsikringer.

13 Omsætningsaktiver

I regnskabsposten Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser forfalder der t.kr. 4.130 efter 1 år.

I regnskabsposten Tilgodehavender hos kapitalinteresser forfalder der t.kr. 628 efter 1 år.

I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 7.309 efter 1 år.

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

14 Virksomhedskapital

Anpartskapital, primo

125.000

Virksomhedskapital i alt

125.000

15 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reservefond, primo

57.634.149

Årets op- eller nedskrivninger

-248.434

Regulering af reserve efter den indre værdis metode

21.314.440

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt

78.700.155

Noter til årsregnskabet koncern

2019/2020

<u>Note</u>	
16 Overført overskud eller underskud	
Overført resultat, primo	573.303.531
Årets overførte resultat	67.556.735
Regulering købesum kapitalandele	1.492.200
Kursregulering finansielle kontrakter	2.547.543
Betalt udbytte	-54.000
Forslag til udbytte i regnskabsåret	55.300
Overført overskud eller underskud i alt	644.901.309
17 Øvrige lovpligtige reserver	
Minoritetsinteressernes andel, primo	7.155.744
Årets overførte andel af minoritetsinteresser	-102.738
Øvrige lovpligtige reserver i alt	7.053.006
18 Hensættelse til udskudt skat	
Hensættelser til udskudt skat, primo	102.297.761
Årets ændring i udskudt skat	17.836.550
Hensættelse til udskudt skat i alt	120.134.311
19 Langfristede gældsforpligtigelser	
Langfristet gæld til Kreditinstitutter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 812.759	
Langfristet gæld til Modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 16.175	
Langfristet gæld til Anden gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 5.779	
20 Gæld til kreditinstitutter	
Koncernen har indgået finansielle kontrakter i forbindelse med lånoptagning. Markedsværdien udgør på balancedagen t.kr. -21.902. De finansielle kontrakter udløber 2020 (t.kr. -285), 2022 (t.kr. -1.916) og 2023 (t.kr. -1.765) og 2038 (t.kr. -17.936).	
21 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	
Kr. 60.845.135, heraf udgør selskabsskat kr. 703.812 og specificeres:	
Selskabsskat, primo	477.238
Selskabsskat overført til kortfristet gæld	-477.238
Skat af årets resultat	1.703.812
Betalt ordinær a´contoskat	-1.000.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring i alt	703.812

Noter til årsregnskabet koncern

2019/2020

Note

22 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

Kr. 1.808.403, heraf udgør selskabsskat kr. 0 og specificeres:

Selskabsskat, primo	60.477.466
Selskabsskat overført fra langfristet gæld	477.238
Regulering af tidligere års skat	1.693.368
Betalt ordinær a'contoskat	-1.201.000
Restskat	-62.170.837
Overført tilgodehavende skat	723.765

Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring i alt

0

23 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 452.036 har pant t.kr. 512.674 i Grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi t.kr. 772.525

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 521.709 har pant t.kr. 542.950 i Materielle anlægsaktiver under udførelse med regnskabsmæssig værdi t.kr. 820.272.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 1.857, er der deponeret ejerpantebreve på nom. t.kr. 359.919 med pant i Grunde og bygninger og materielle anlægsaktiver under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 723.666.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor en kapitalinteresses bankforbindelser, hvor gælden pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 40.558

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

2019/2020

Note

24 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Andre eventualforpligtelser:

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 28/2 2023. Leasingydelse i denne periode udgør t.kr. 257.

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 2/6 2021. Leasingydelse i denne periode udgør t.kr. 69.

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 31/1 2022. Leasingydelse i denne periode udgør t.kr. 117.

25 Usædvanlige forhold

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

Coronavirus har ved regnskabsårets udløb haft begrænset negativ indflydelse på koncernens drift.

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

Pengestrømsopgørelse
for året 1/7 2019 - 30/6 2020
koncern

I kr. 1.000

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
Årets resultat	88.823	95.292
Reguleringer for ikke-likvide driftsposter m.v, se note	-58.942	-68.497
Ændring i driftskapital, se note	-16.258	49.016
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster	13.623	75.811
Renteindbetalinger og lignende	5.516	9.726
Renteudbetalinger og lignende	-12.827	-10.445
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra ordinær drift	6.312	75.092
Betalt selskabsskat	-64.372	-13.466
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-58.060	61.626
Køb af materielle anlægsaktiver	-419.145	-221.170
Salg af materielle anlægsaktiver	43.765	11.595
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-375.380	-209.575
Provenu/Afdrag til realkreditinstitutter, banklån	515.593	220.514
Køb værdipapir	-	-82.972
Salg værdipapirer	772	-
Modtaget udbytte	-	15.500
Udbetalt udbytte	-54	-53
	<hr/>	<hr/>
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	516.311	152.989
Årets pengestrøm	82.871	5.040
Likvider, primo	9.458	4.418
Likvider, ultimo	92.329	9.458

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

Pengestrømsopgørelse
for året 1/7 2019 - 30/6 2020
koncern

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

I kr. 1.000	2019/2020	2018/2019
Andre finansielle indtægter	-5.516	-9.726
Andre finansielle omkostninger	12.827	10.445
Afskrivninger på anlægsaktiver	11.058	-545
Dagsværdiregulering investeringsaktiver	-75.537	-76.547
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	-	-
Ændring af andele af kapitalinteresser	-21.314	-14.948
Ændring i skat og udskudt skat	19.540	22.824
Ændring af andre hensatte forpligt.	-	-
Andre reguleringer inkl. aktieregulering mv.	-	-
Reguleringer for ikke - likvide driftsposter mv.	-58.942	-68.497

Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

I kr. 1.000	2019/2020	2018/2019
Ændring i tilgodehavender	-43.608	-3.941
Ændring i varebeholdninger, ejendomme	-	-
Ændring i gæld i øvrigt	27.350	52.957
Ændring i driftskapital	-16.258	49.016

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

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

Kim Dencher Johansen

Som Direktør
På vegne af Kim Dencher Johansen Holding ApS
PID: 9208-2002-2-431365636329
Tidspunkt for underskrift: 22-12-2020 kl.: 09:04:11
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kim Dencher Johansen

Som Dirigent
På vegne af Kim Dencher Johansen Holding ApS
PID: 9208-2002-2-431365636329
Tidspunkt for underskrift: 22-12-2020 kl.: 09:04:11
Underskrevet med NemID

NEM ID

Michel Mandrup

Som Revisor
På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S
RID: 1264770876670
Tidspunkt for underskrift: 22-12-2020 kl.: 10:14:27
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: f6bf4099Pmh241287758

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.