
Bellakvarter A/S

Center Boulevard 9, 2300 København

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 26 06 77 15

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 21/6 2024

Mette Kapsch
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsregnskabet	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Bellakvarter A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. juni 2024

Direktion

Mette Kapsch
direktør

Henrik Gram
direktør

Bestyrelse

Martin Rauhe Pedersen
formand

Søren Møller-Larsson
næstformand

Rasmus Tore Lund Jacobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bellakvarter A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Bellakvarter A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 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 regnskabet 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 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 regnskabet 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 ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Hellerup, den 21. juni 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Torben Jensen
statsautoriseret revisor
mne18651

Claus Carlsson
statsautoriseret revisor
mne29461

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bellakvarter A/S Center Boulevard 9 2300 København CVR-nr: 26 06 77 15 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Martin Rauhe Pedersen, formand Søren Møller-Larsson, næstformand Rasmus Tore Lund Jacobsen
Direktion	Mette Kapsch Henrik Gram
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	54.752	42.093	31.536	14.215	77.599
Bruttofortjeneste	343.833	401.440	911.309	-31.189	148.108
Resultat af primær drift	343.833	401.440	911.309	92.146	144.922
Resultat af finansielle poster	-16.894	-4.675	-12.328	-9.756	-21.513
Årets resultat	330.774	428.362	897.829	45.454	95.223
Balance					
Balancesum	1.933.562	1.675.207	1.322.303	1.826.137	1.301.604
Investeringer i materielle anlægsaktiver	513.689	744.381	1.283.964	1.778.560	1.220.871
Egenkapital	755.943	642.669	603.307	545.478	479.097
Nøgletal					
Afkastningsgrad	17,8%	24,0%	68,9%	5,0%	11,1%
Soliditetsgrad	39,1%	38,4%	45,6%	29,9%	36,8%
Egenkapitalforrentning	47,3%	68,8%	156,3%	8,9%	18,2%

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Bellakvarter er et nyere, attraktivt udviklingsområde i København.

I samarbejde med Københavns Kommune har selskabet udarbejdet en masterplan på 182.000 m² grund, hvor der kan opføres og udvikles mere end 335.000 m² bolig- og erhvervsbyggeri.

Opførelsen af byggeri sker enten direkte eller via det 100% ejede datterselskab Bellakvarter Projektselskab A/S i samarbejde med Solstra Development ApS og andre udvalgte samarbejdspartnere.

Selskabets ambition er at transformere Bellakvarter til en unik destination og et pulserende nyt kvarter i umiddelbar nærhed af Bella Center Copenhagens nuværende faciliteter. Ved at skabe et levende flow af fodgængere, cyklister og biler ønsker selskabet at åbne området og skabe en dynamisk bydel.

De første byggerier i Bellakvarter blev igangsat i 2015. Ved udgangen af 2023 er næsten 175.000 m² boligejendomme færdigbyggede, heraf 23.246 m² almene boliger. Beboere er flyttet ind i næsten 2.000 lejligheder/rækkehuse.

Der er ikke bygget yderligere parkeringshuse i 2023, hvorfor der står 22.300 m² færdigbyggede parkeringshuse ved udgangen af 2023.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på TDKK 330.774, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på TDKK 755.942.

Regnskabsåret 2023 har været præget af et vedvarende højt renteniveau, hvor geopolitiske konflikter også har haft en indvirkning på rentemarkedets stabilitet. Usikkerheden omkring renteniveauet har medført markant færre handler med boligudlejningsejendomme i 2023, og med manglende transaktionsvolumen for boligudlejningsejendomme i Storkøbenhavn, er der ikke mange referencepunkter for købere og sælgere at tage udgangspunkt i, for at blive enige om et prisniveau.

Selskabet har navigeret gennem den låste markedssituation og solgt to ejendomme til en tilfredsstillende pris i 2023 som en del af selskabets strategi.

Markedssituationen har dog krævet yderligere justeringer af forventningerne til afkast på de tilbageværende ejendomme, hvilket har direkte indvirkning på værdiansættelsen af ejendommene.

I årsrapporten for 2022 fremsatte selskabet en forventning om et resultat for 2023 i omegnen af DKK 300-400 mio. Særligt i lyset af de aktuelle markedsforskeligheder vurderer ledelsen, at det realiserede resultat er tilfredsstillende.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drifts- og markedsrisici

Prisstigninger og inflation

Selskabets tidligere indgåede fastprisaftaler i form af først en rammeaftale og derefter totalentrepriseaftaler har også været gældende for 2023, hvorfor eksponeringen over for udsving i prisudviklingen har været minimal.

Selskabet har ligesom andre udlejere måtte regulere lejen på færdige ejendomme i 2023 med mindre end inflationen for de sidste to år samlet grundet implementeringen af huslejeloftet.

Prisfølsomhed

Prissætningen af selskabets færdiggjorte ejendomme er i høj grad influeret af udviklingen på rentemarkedet og den generelle likviditet til rådighed for investeringer i ejendomsmarkedet. Denne følsomhed betyder, at enhver ændring i disse faktorer, kan have indvirkning på selskabets indtjeningsevne.

Ledelsesberetning

Likviditetsrisici

Givet selskabets forretningsmodel er det nødvendigt at sikre finansiering under opførelsen af ejendommene, og desuden en passende belåning efter ejendommens færdiggørelse og indtil salg.

Bellakvarter har indgået en aftale med et pengeinstitut om finansiering af de budgetterede omkostninger forbundet med opførelsen af de planlagte ejendomme. Denne aftale, i kombination med de tidligere nævnte fastpris aftaler, formindsker risikoen forbundet med likviditetsmangel og prisstigninger, blandt andre faktorer.

Efter færdiggørelsen af en ejendom, har Bellakvarter desuden indgået en aftale om kreditfinansiering med et pengeinstitut. Denne aftale sikrer, at ejendommen kan finansieres indtil ejendommen bliver solgt, hvorved forpligtelserne kan afvikles.

Strategi og målsætninger

Strategi

Selskabets primære mål er at skabe et overskud til Bellakvarterets kapitalejere, som overstiger kapitalejernes krav til forrentning af deres investering. Desuden er det selskabets strategi at udbetale udbytte af overskydende kapitalressourcer, der ikke er nødvendige for den forretningsmæssige udvikling.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Et vedvarende ustabil renteniveau og tilsvarende få ejendomshandler har bidraget til et uklart marked over en længere periode. Det forventes, at renteforholdene vil stabilisere sig i løbet af 2024 og at det vil igangsætte flere transaktioner med boligejendomme fremover, da køberne og sælgerne nu vurderes at være tættere på hinanden end i det meste af 2023.

I 2024 har selskabet færdiggjort yderligere byggeri af næsten 23.000 m² udlejningsejendomme, der primært udgøres af bolig, men også inkluderer detailhandel.

Resultatet for 2024 forventes at ligge i størrelsesordenen DKK 200-250 mio.

Redegørelse for samfundsansvar, jf. Årsregnskabsloven §99a

Forretningsmodel

Selskabet udvikler det nye attraktive byområde Bellakvarter med tæt adgang til Københavns centrum, hvilket involverer et omfattende byggeri af både bolig- og erhvervs ejendomme. Selskabet er ejer af de grundarealer, hvor ejendommene opføres, og når det enkelte byggeri er færdigopført og udlejet, er det selskabets intention at sælge ejendommen.

Udviklingen af området omfatter opførelse af lejligheder, almene boliger, kontorbygninger og parkeringshuse. Hele udviklingen sker i tæt samarbejde med Solstra Development ApS, totalentreprenører, leverandører, underleverandører og andre samarbejdspartnere. Selskabet har ingen ansatte, da både udviklingen og byggeriet er outsourcet til samarbejdspartnere, som selskabet har et nært forhold til.

Væsentlige risici i relation til samfundsansvar

Bellakvarter tager sit samfundsansvar alvorligt og arbejder aktivt med bæredygtighed. Der er løbende fokus på at minimere eventuelle negative indvirkninger på samfundet og miljøet, som kan opstå som følge af selskabets aktiviteter. En mere detaljeret beskrivelse af Bellakvarterets arbejde med bæredygtighed kan findes på hjemmesiden: <https://bellakvarter.dk/kvarteret/baeredygtighed/>

Ledelsesberetning

Socialt ansvar og påvirkning

I forhold til den sociale påvirkning har selskabet fokus på trivsel for de eksisterende og kommende beboere i området. Selskabet har løbende haft tæt dialog med Københavns Kommune om disse forhold.

Selskabet har i udviklingsplanerne haft fokus på at sikre et mikset af ejerforhold blandt boligerne for at sikre diversitet blandt beboerne. Der er således opført privatejede rækkehuse, privatejede lejligheder, lejeboliger og almennyttige boliger. Selskabet har bevidst arbejdet med at de forskellige boligformer er mikset i kvarteret, så det giver det bedste udgangspunkt for, at beboerne kan blande sig på tværs af boligformer.

Andre fokusområder i forhold til socialt ansvar har været at sikre beboernes trivsel. Eksempelvis er samarbejdspartnere forpligtede til så vidt muligt at undgå støjforurening.

Desuden har masterplanen for Bellakvarter, der er udviklet i tæt samarbejde med Københavns Kommune, bestået de krav, som kommunen stiller til identitet, byrum, social mangfoldighed og grønne områder.

Selskabet har i samarbejde med kommunen og Grundejerforeningen Bellakvarter i 2023 færdiggjort byggeriet af et fælles beboerhus for hele kvarteret. Tanken og visionen er at åbne beboerhuset op, så det ikke kun kan bruges af beboerne i Bellakvarter, men en væsentligt bredere kreds, herunder andre brugere i lokalområdet og lokale foreninger. Der er derfor indgået driftsaftale med Københavns Kommune om aktivering af faciliteter for offentligheden, hvilket er den første af sin art for Københavns Kommune. Det er håbet, at det nye beboerhus vil bidrage positivt til det sociale liv i området og samtidig være med til at skabe nogle gode rammer for sociale aktiviteter og diverse sociale arrangementer i området.

Selskabet har stået for indretning af yderligere tre fælleslokaler placeret i et P-hus. Disse lokaler består af et bordtennisrum, et boulderrum samt et område med mini-fodboldbane, og de er alle taget i brug og overdraget til Grundejerforeningen Bellakvarter.

Herudover planlægger kommunen at opføre og drive daginstitutioner i området.

Arbejds miljø og medarbejderforhold

Selskabet har ingen direkte ansatte, og derfor er den primære risiko inden for medarbejderansvar relateret til brugen af forskellige samarbejdspartnere. Det udgør potentielt et problem, da selskabet ikke har direkte indsigt i, hvordan samarbejdspartnere behandler deres medarbejdere. For at sikre, at medarbejdere behandles godt, har selskabet implementeret arbejdsklausuler i totalentreprisekontrakter, der forpligter totalentreprenøren og dennes underleverandører til at opfylde ILO-konvention 94 og overholde arbejdsgiverrettigheder og øvrig gældende lovgivning. Selskabet har derudover krævet, at facility management- og administrations selskaber enten har tiltrådt overenskomster eller tilbyder deres medarbejdere mindst samme vilkår, som følger af overenskomsterne.

En anden væsentlig risikofaktor er arbejdsulykker; en risiko som ofte vil være til stede ved store byggeprojekter. Som følge heraf har selskabet stillet krav om, at totalentreprenører implementerer et arbejdsmiljø, der minimerer risikoen for arbejdsulykker, og at ledelsen har fokus på dette meget vigtige område. Endvidere skal alle hændelser rapporteres, og der rapporteres løbende til bestyrelsen, hvis der sker arbejdsulykker.

For at sikre kontrol af, at disse aftaler overholdes, har selskabet haft tilknyttet en ekstern samarbejdspartner, der foretager bygherretilsyn og kontrol med de enkelte byggefelt. Denne kontrol foregår hver anden uge med afrapportering direkte til selskabet, der dermed kan handle, hvis der skulle vise sig forhold, som ikke lever op til de aftalte rammer.

På grund af disse aktiviteter og politikker og vores tætte samarbejde med totalentreprenører er der efter selskabets bedste overbevisning ingen medarbejdere, der mishandles, ikke betales i henhold til kollektive overenskomster eller er sårbare over for udvidet risiko for arbejdsrelaterede ulykker.

For 2024 forventer selskabet at fortsætte med de nuværende procedurer på området i relevant omfang.

Ledelsesberetning

Miljø og klima

Selskabet største risiko relateret til påvirkning af miljø og klima er både gennem selve byggeriet af bygninger og infrastruktur, men også relateret til hvor klimasikret byområdet og bygningerne er, og hvordan de præsterer energimæssigt i drift.

Der har i masterplanen for udviklingen af området været arbejdet aktivt både med at mindske klimapåvirkningen fra det byggede miljø og samtidig også at klimasikre området. Dette arbejde er foregået på flere niveauer, hvor arbejdet i masterplanen har haft fokus på at udvikle området med hensyn til klimasikring bl.a. igennem LAR-anlæg til afledning af regnvand, der er dimensioneret til at kunne modstå en 100-års hændelse. I masterplanen er der i øvrigt taget højde for flere relaterede faktorer. Byområdet ligger tæt på vand, hvorfor løsninger ift. overfladevand og risiko for oversvømmelser var en integreret del ved udformningen af området. Derudover har selskabet taget højde for støj fra vind, trafik og virksomheder i området.

Hertil kommer, at selskabet arbejder aktivt med DGNB-certificering af både hele byområdet og de enkelte bygninger. Byområdet blev i 2019 midtvejs certificeret til DGNB Guld på baggrund af en vurdering af Bellakvarter som samlet byområde. Bellakvarter er det første område til at opnå denne udmærkelse i Danmark, og i 2024 igangsættes arbejdet med at opnå endelig byområdecertificering i løbet af første halvår 2025.

Siden 2020 er de igangsatte byggerier også tilrettelagt og planlagt udført på en sådan måde, at disse vil kunne opnå DGNB Guld. I 2023 opnåede 2 ejendomme endelig DGNB Guld certificering, og 2 andre ejendomme forventes endeligt DGNB Guld certificerede i løbet af 2024.

Som et eksempel på konkrete tiltag iværksat af selskabet, er der siden 2019 implementeret central affaldshåndtering for hver boligenhed, hvilket giver mulighed for nem affaldssortering for beboere og nemmere håndtering for kommunen, og samtidig øger kvaliteten i gårdmiljøet. Der er krav til alle entreprenører om at undgå farligt spild af olie og kemikalier samt minimere støvforurening og emissioner til atmosfæren.

Bygningerne er alle udført efter højeste energimærkning, A2020 og kvarteret har etableret sin egen vindmølle til produktion af vedvarende energi.

For 2024 forventer selskabet at fortsætte med dens nuværende arbejde og bygge videre på dette.

Menneskerettigheder

Den største risiko for selskabet i relation til menneskerettigheder er relateret til samarbejdspartneres medarbejdere. For at sikre, at medarbejdernes grundlæggende menneskerettigheder ikke krænkes, er totalentreprenører forpligtede til at opfylde ILO-konvention 94, som skrevet om under afsnittet vedr. 'Arbejds miljø og medarbejderforhold'.

Selskabet har gennem året haft en løbende dialog med totalentreprenører i relation til menneskerettighedsspørgsmålet og søgt at afdække, om nogen totalentreprenører ikke opfyldte ILO konvention 94, jf. afsnittet ovenfor vedrørende 'Arbejds miljø og medarbejderforhold'. Desuden har alle medarbejdere hos selskabets totalentreprenører ret til at melde sig ind i en fagforening, som kan bistå dem, hvis de skulle blive udsat for krænkelser. Det er selskabets faste antagelse, at ingen grundlæggende menneskerettigheder er blevet krænket i byggeprocessen i 2023.

For 2024 forventer selskabet at fortsætte med dens nuværende procedurer, herunder sikre, at alle fremtidige totalentreprenører fortsat forpligtes til at opfylde ILO-konvention 94.

Ledelsesberetning

Ansvar for bekæmpelse af korrupsion og bestikkelse

Der er risiko for at korrupsion og bestikkelse optræder i værdikæden, herunder ved anvendelse af underleverandører bl.a. i form af totalentreprenører. Selskabet har derfor en klar nultolerancepolitik med hensyn til korrupsion og bestikkelse. Nultolerancen fremhæves i samarbejdet med tredjemand, herunder totalentreprenører. Selskabet følger dagligt opførelsen af ejendomme tæt, herunder at nultolerancepolitikken følges i byggeprocessen.

Selskabet er i år 2023 ikke blevet bekendt med indikationer på, at nogen samarbejdspartner eller dennes ansatte har brudt politikken på dette område.

For 2024 forventer selskabet at fortsætte med dens nuværende procedurer.

Politikker

Selskabet har outsourcet sin drift til Solstra Development ApS, der har udarbejdet en aktiv bæredygtighedsstrategi, som ligger til grund for Solstra Development ApS' rådgivning omkring selskabets udvikling og opførelse af byggeri i Bellakvarter. Denne strategi bliver løbende opdateret i takt med udviklingen på området. Yderligere udarbejdes et bæredygtighedsprogram for de enkelte byggerier for at sikre implementering af strategien i de enkelte projekter.

Aktiviteter

Selskabet har i flere år arbejdet med DGNB-certificering af både kvarteret og af bygningerne. DGNB er en holistisk tilgang til bæredygtighed, der inkluderer de oprindelige tre bæredygtighedselementer fra Rio-erklæringen; miljømæssig, økonomisk og social bæredygtighed, og som suppleres med vurdering af teknik og proces.

Dette gør udviklingen af mere bæredygtige løsninger målbar, da det gennem en vurdering af et væsentligt antal delkriterier, bliver muligt at evaluere individuelle bygninger ud fra et fælles sæt bæredygtighedskriterier og samtidigt sikre en entydig, målbar standard for alle bygninger, der certificeres. Selskabet målsætning er at DGNB-certificere alle fremtidige byggerier omfattet af den gældende lokalplan til guld niveau.

Solstra Development ApS har i løbet af året udviklet en bæredygtighedsstrategi, som yderligere skal implementeres i alle projekter igennem et bæredygtighedsprogram.

Redegørelse for kønsmæssig sammensætning, jf. Årsregnskabsloven §99b

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Øverste ledelse - bestyrelse

Selskabet har i 2023 haft tre bestyrelsesmedlemmer, der alle er mænd, og selskabet har således ikke ligelig kønsfordeling i det øverste ledelsesorgan.

Bestyrelsesmedlemmer repræsenterer forskellige ejere af selskabet og er ansat som medarbejdere i de pågældende ejerselskaber. Selskabet har i årets løb ikke aktivt forsøgt at ændre sammensætning, da ejerkreds er uændret, hvorfor ligelig kønsfordeling ikke er nået.

Ledelsesberetning

2023

Det øverste ledelsesorgan

Samlede antal medlemmer	3
Underrepræsenteret køn i pct.	0%
Måltal i pct.	33%
Årstal for opfyldelse af måltal	2025

Virksomhedens øvrige ledelsesniveauer

Samlede antal medlemmer	2
Underrepræsenteret køn i pct.	50%

Øvrig ledelse - direktion

Selskabets direktion har i året 2023 bestået af to personer, hvoraf den ene er en kvinde og den anden er en mand. Selskabet har således ligelig kønsfordeling på direktionsniveau.

Selskabet er undtaget for pligten til at opstille måltal, da selskabet i det seneste regnskabsår har beskæftiget færre end 50 medarbejdere.

Redegørelse for dataetik, jf. Årsregnskabsloven §99d

Selskabet har en politik for dataetik.

Selskabet har i begrænset omfang registreret personfølsomme oplysninger, hvor dette vurderes forretningsmæssigt nødvendigt, primært i relation til salg af fast ejendom (KYC tjek) og ifm. udlejning af boliger. Selskabet sikrer, at selskabet kun indsamler, opbevarer og behandler relevante personfølsomme oplysninger, som selskabet har hjemmel til at indsamle, opbevare og behandle. Procedurer og uddannelse af dataansvarlige medarbejdere hos Solstra Development ApS medvirker til at sikre, at personlige data ikke opbevares længere end nødvendigt, at behandling sker med respekt for den pågældende persons privatliv, samt at opbevaret data beskyttes mod uretmæssig offentliggørelse. Ved indgåelse af samarbejde med tredjemand sikres det, at der i fornødent omfang indgås databehandleraftaler med den pågældende tredjemand, samt at der løbende føres tilsyn med tredjemand i henhold til Datatilsynets vejledning herom.

Selskabet hverken indsamler, behandler eller anvender algoritmer til dataanalyse, da dette ikke er en integreret del af selskabets forretningsstrategi og forretningsaktiviteter.

Selskabet sælger ikke kundedata eller anden data til tredjemand. Al data benyttes udelukkende i forretningsmæssig øjemed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Nettoomsætning	1	54.752	42.093
Værdiregulering af investeringsaktiver		326.353	392.560
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-12.248	-11.997
Andre eksterne omkostninger		-25.024	-21.216
Bruttofortjeneste		343.833	401.440
Finansielle indtægter	2	1.051	85
Finansielle omkostninger	3	-17.945	-4.760
Resultat før skat		326.939	396.765
Skat af årets resultat	4	3.835	31.597
Årets resultat	5	330.774	428.362

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Investeringsjendomme, grunde til udvikling		54.718	33.987
Investeringsjendomme, udlejning		1.040.203	380.617
Investeringsjendomme, under opførelse		755.302	1.215.687
Materielle anlægsaktiver	6	1.850.223	1.630.291
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	500	500
Finansielle anlægsaktiver		500	500
Anlægsaktiver		1.850.723	1.630.791
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		298	1.412
Andre tilgodehavender		11.616	10.664
Tilgodehavender		11.914	12.076
Likvide beholdninger	8	70.925	32.340
Omsætningsaktiver		82.839	44.416
Aktiver		1.933.562	1.675.207

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Selskabskapital		21.500	21.500
Overført resultat		734.443	621.169
Egenkapital		755.943	642.669
Hensættelse til udskudt skat	9	16.364	24.428
Hensatte forpligtelser		16.364	24.428
Kreditinstitutter		77.470	36.000
Langfristede gældsforpligtelser	10	77.470	36.000
Kreditinstitutter	10	1.016.759	895.855
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.987	1.751
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.165	64.798
Deposita		19.465	8.458
Anden gæld		13.409	1.248
Kortfristede gældsforpligtelser		1.083.785	972.110
Gældsforpligtelser		1.161.255	1.008.110
Passiver		1.933.562	1.675.207
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		
Begivenheder efter balancedagen	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	21.500	621.169	642.669
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-217.500	-217.500
Årets resultat	0	330.774	330.774
Egenkapital 31. december	21.500	734.443	755.943

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK
1. Nettoomsætning		
Geografiske markeder		
Danmark	54.752	42.093
	<u>54.752</u>	<u>42.093</u>
Forretningsområder		
Udleje	54.752	42.093
	<u>54.752</u>	<u>42.093</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1.051	85
	<u>1.051</u>	<u>85</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	17.945	4.760
	<u>17.945</u>	<u>4.760</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-3.835	-2.782
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-28.815
	<u>-3.835</u>	<u>-31.597</u>

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
5. Resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	217.500	389.000
Overført resultat	113.274	39.362
	330.774	428.362

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme, grunde til udvikling	Investerings- ejendomme, udlejning	Investerings- ejendomme, under opførelse
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	2.893	268.308	946.979
Tilgang i årets løb	20.731	28.383	464.575
Afgang i årets løb	0	-360.355	0
Overførsler i årets løb	0	788.054	-788.054
Kostpris 31. december	23.624	724.390	623.500
Værdireguleringer 1. januar	31.094	112.309	268.707
Årets værdireguleringer	0	326.244	0
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	0	-259.645	0
Overførsler i årets løb	0	136.905	-136.905
Værdireguleringer 31. december	31.094	315.813	131.802
Regnskabsmæssig værdi 31. december	54.718	1.040.203	755.302

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker som beskrevet under regnskabspraksis. Den opgjorte dagsværdi tager hensyn til de seneste erfaringer ved salg af opførte og udlejede ejendomme samt den aktuelle markedssituation.

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for koncernens investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023	2022
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør, TDKK	1.850.223	1.630.287
Værdiregulering, resultatopgørelse, TDKK	326.244	390.294
Grunde til udvikling, TDKK	54.716	33.986
Udlejningsejendomme, TDKK	1.040.204	380.616
Under opførelse, TDKK	755.303	1.215.685

Investeringsejendomme er alle beliggende i Bellakvarter (København S).

Grunde til udvikling indeholder ultimo 2023 i alt 7 (2022: 7) byggefelter i Bellakvarter, hvor der pågår overvejelser omkring udnyttelse af disse i henhold til plan for området.

Udlejningsejendomme indeholder en udlejningsejendom (bolig og erhverv) der blev færdigopført til indflytning i 2023. Der er i årets løb sket afhændelse af to boligudlejningsejendomme. Desuden indgår 2 parkeringshuse med DKK 123 millioner.

Investeringsejendomme under opførelse relaterer sig til 1 byggefelt, hvor der opføres en primær boligejendom, der vil indeholde lejemål til erhverv. Denne er efterfølgende færdiggjort i første kvartal 2024.

De væsentligste forudsætninger der er anvendt, er som følger:

Dagsværdien for Grunde til udvikling er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023	2022
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør, TDKK	54.716	33.986
Yield-krav for investor	4,75%	4,75%
Projekterede/færdiggjorte, m2.	122.495	122.495
Følsomhed, +0,25% i afkastkrav påvirker dagsværdien med, TDKK	-31.094	
Følsomhed, -0,25% i afkastkrav påvirker dagsværdien med, TDKK	65.444	

For grunde til udvikling og investeringsejendomme under opførelse er der fratrukket developer fee og yderligere risk premium med 15%-20%, ved opgørelse af værdi af byggeret.

Byggefelter tiltænkt almennyttige boligejendomme indgår alene med andel af infrastruktur-omkostninger. I 2024 er opførelse af almennyttig beboelsesejendom påbegyndt.

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for Under opførelse er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023	2022
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør, TDKK	1.040.204	380.616
Værdiregulering, resultatopgørelse, TDKK	326.244	390.294
Yield-krav for investor på ejendomme opgjort til dagsværdi	4.36%	4,05%
Projekterede/færdiggjorte, m2.	22.164	5.307
Vægtet Husleje pr. m2, DKK	2.119	
Følsomhed, +0,25% i afkastkrav påvirker dagsværdien med, TDKK	-49.711	
Følsomhed, -0,25% i afkastkrav påvirker dagsværdien med, TDKK	55.758	
Opførte parkeringshuse er indregnet til opførelsesomkostning, da området endnu ikke er færdigudviklet og det ikke har været muligt at finde relevante sammenlignelige parkeringshuse til værdiansættelse, hvorfor opførelsesomkostning anses for bedste udtryk for markedsværdi.		

	2023	2022
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør, TDKK	755.303	1.215.685
Yield-krav for investor	4,29%	4,04%-4,48%
Projekterede/færdiggjorte, m2.	23.644	53.102
Vægtet husleje, m2, DKK	1.778	
Følsomhed, +0,25% i afkastkrav påvirker dagsværdien med, TDKK	-56.649	
Følsomhed, -0,25% i afkastkrav påvirker dagsværdien med, TDKK	63.660	
For grunde til udvikling og investeringsejendomme under opførelse er der fratrukket developer fee og yderligere risk premium med 15%-20%, ved opgørelse af værdi af byggeret.		

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
7. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	500	500
Kostpris 31. december	500	500
Regnskabsmæssig værdi 31. december	500	500

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Bellakvarter Projektselskab A/S	København	500.000	100%	26.782	3.382
				26.782	3.382

	2023	2022
	TDKK	TDKK
8. Likvide beholdninger		
Ikke frie likvider	400	400
Øvrige likvide beholdninger	70.525	31.940
	70.925	32.340

	2023	2022
	TDKK	TDKK
9. Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	24.428	30.277
Årets indregnede beløb på egenkapital	-4.229	25.748
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-3.835	-31.597
Hensættelse til udskudt skat 31. december	16.364	24.428

Noter til årsregnskabet

2023	2022
TDKK	TDKK

10. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Kreditinstitutter

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	77.470	36.000
Langfristet del	77.470	36.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.016.759	895.855
	1.094.229	931.855

Byggekreditter ved opførelse af investeringsejendomme klassificeres som kortfristede gældsforpligtelser, da de skal indfries ved færdiggørelse og herefter forventes erstattes med kreditlån.

Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter relaterer sig til investeringsejendomme under opførelse og forventes refinansieret ved afslutning af investeringsejendomme.

2023	2022
TDKK	TDKK

11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.850.223	1.630.289
---	-----------	-----------

Materielle anlægsaktiver samt investeringsejendomme er optaget som sikkerhed i kreditinstitutter. Sikkerheden udgør TDKK 1.559.000 for kreditinstitutter og TDKK 99.100 for kreditlån.

Noter til årsregnskabet

12. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

	<u>Grundlag</u>
Bestemmende indflydelse	
2019.12.17 Holding P/S, København	Ultimativ moderselskab
2019.12.17 BidCo A/S, København	Moderselskab

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

2019.12.17 BidCo A/S

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet for den største og mindste koncern:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
2019.12.17 Holding P/S	København

Koncernens årsrapport for 2019.12.17 Holding P/S kan rekvireres på følgende adresse:

2019.12.17 Holding P/S
Amaliegade 24, st.
1256 København K

13. Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

14. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bellakvarter A/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i TDKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for 2023 for 2019.12.17 Holding P/S har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for 2019.12.17 Holding P/S har virksomheden undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Selskabet har under henvisning til årsregnskabslovens § 96, stk. 3, og til note for honorarer til generalforsamlingsvalgt revisor, som indgår i koncernregnskabet for 2019.12.17 Holding P/S, besluttet ikke at oplyse om honorarerne til den lovpligtige revisor.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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 måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Noter til årsregnskabet

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

De selskabet opfylder bestemmelserne i Selskabsskatteloven § 3A, opgjort på basis af regnskabsmæssig dagsværdi, er der ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at taget i brug. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Noter til årsregnskabet

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skatteforpligtelser og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad $\text{Resultat af ordinær primær drift} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$

Soliditetsgrad $\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$

Egenkapitalforrentning $\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$