
Bellakvarter A/S

Center Boulevard 9, 2300 København

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 26 06 77 15

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 22/6 2023

Mette Kapsch
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	14
Balance 31. december	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter til årsregnskabet	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. juni 2023

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Bellakvarter A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 22. juni 2023

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:

	2022	2021	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	42.093	31.536	14.215	77.599	154.647
Bruttofortjeneste	401.440	911.309	-31.189	148.108	215.468
Resultat før finansielle poster	401.440	911.309	92.146	144.922	210.968
Resultat af finansielle poster	-4.675	-12.328	-9.756	-21.513	-2.629
Årets resultat	428.362	897.829	45.454	95.223	162.516
Balance					
Balancesum	1.675.205	1.322.303	1.826.137	1.301.604	1.447.281
Investeringer i materielle anlægsaktiver	744.381	1.283.964	1.778.560	1.220.871	1.375.428
Egenkapital	642.669	603.307	545.478	479.097	567.839
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	24,0%	68,9%	5,0%	11,1%	14,6%
Soliditetsgrad	38,4%	45,6%	29,9%	36,8%	39,2%
Egenkapitalforrentning	68,8%	156,3%	8,9%	18,2%	57,2%

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Bellakvarter er et nyere attraktivt udviklingsområde i København.

I samarbejde med Københavns Kommune har Bellakvarter 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 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 2022 er 144.770 m² boligejendomme færdigbyggede, heraf 23.246 m² almene boliger. Beboere er flyttet ind i mere end 1.670 lejligheder/rækkehuse. Yderligere 22.300 m² parkeringshuse er færdigbyggede ved udgangen af 2022.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på TDKK 428.362 og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på TDKK 642.669.

Regnskabsåret 2022 blev præget af udfordringer, idet den globale økonomi oplevede høj inflation og betydelige rentestigninger. Klimaet af usikkerhed omkring samfundsøkonomien har forøget spændet mellem forventningerne til afkastet hos købere og sælgere. Dette har nødvendiggjort, at selskabet har måttet justere forventningerne til afkast, hvilket har påvirket vurderingen af ejendommenes markedsværdi i løbet af året.

I årsrapporten for 2021 fremsatte Selskabet en forventning om et resultat for 2022 i omegnen af DKK 400-500 mio. I lyset af de aktuelle markedsforhold vurderer ledelsen, at det realiserede resultat er tilfredsstillende.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drifts- og markedsrisici

Prisstigninger og inflation

Selskabet har proaktivt navigeret i et udfordrende økonomisk landskab ved at indgå fastpris aftaler for igangsatte ejendomsudviklingsprojekter. Denne strategi har formået at minimere eksponeringen over for udsving i prisudviklingen. Selskabet har ligesom andre udlejere måtte regulere lejen på færdige ejendomme med mindre end inflationen for 2022 grundet implementeringen af huslejeløftet

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. Disse aftaler, i kombination med de tidligere nævnte fastprisaftaler, 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

Forventede rentestigninger i første halvdel af 2023 og et vedvarende lavt antal ejendomshandler bidrager til et uklart marked. Den stigende rente gør det mere udfordrende, at opnå samme grad af belåning som før, og investorer afventer mere stabile markeds- og renteforhold samt en mere stabil prissætning på ejendomme, før de vover sig ud i nye investeringer. Det forventes, at markeds- og renteforholdene vil stabilisere sig i løbet af sidste halvår af 2023.

Allerede indgåede fastprisaftaler på igangsatte entrepriser for nye ejendomme sikrer, at byggeriet kan fortsætte som planlagt i 2023. Markedets afmatning og reduktion i antallet af nye projekter kan potentielt gavne lejeudviklingen på boligmarkedet for nye ejendomme, som fortsat oplever høj efterspørgsel på lejeboliger, og tomgangen er derfor begrænset.

I 2023 forventer selskabet at færdiggøre yderligere byggeri af næsten 30.000 m² udlejningsejendomme, herunder både bolig og detailhandel. Resultatet for 2023 forventes at ligge i størrelsesordenen DKK 300- 400 millioner.

Grundlaget for indtjeningen

Redegørelse for samfundsansvar i henhold til årsregnskabslovens § 99 a

Forretningsmodel

Selskabet udvikler det nye attraktive byområde Bellakvarter med tæt adgang til Københavns centrum, hvilket involverer et omfattende byggeri af både bolig- og erhvervsjendomme. 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.

Ledelsesberetning

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 Bellakvarters arbejde med bæredygtighed kan findes på hjemmesiden: <https://bellakvarter.dk/kvarteret/baeredygtighed/>

Socialt ansvar og påvirkning

I forhold til den sociale påvirkning har selskabet fokus på trivslen for de kommende beboere i området. Selskabet har løbende haft tæt dialog med Københavns Kommune om disse forhold og vil som følge heraf implementere flere faciliteter, herunder, men ikke begrænset til, sports- og kulturfaciliteter, der skal medvirke til at sikre et sundt socialt miljø for beboerne. Herudover planlægger kommunen at opføre og drive daginstitutioner i området.

Selskabet har i udviklingsplanerne haft fokus på at sikre et miks 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.

Bellakvarter har i samarbejde med kommunen og Grundejerforeningen Bellakvarter igangsat byggeri 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 nye beboerhus vil bidrage positivt til det sociale liv i området og kan 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.

Ledelsesberetning

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 en trussel mod vores ansvar over for medarbejderne, da selskabet ikke har direkte indsigt i, hvordan samarbejdspartnere leder 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.

Med vores tætte samarbejde med samarbejdspartnere kan vi se nærmere på, om de opfylder disse krav eller ej, som en yderligere sikkerhedsforanstaltning for at sikre, at kravene opfyldes. I løbet af året 2022 er der ikke fundet tegn på overtrædelse af ILO-konventionen 94.

En anden stor risiko er arbejdsulykker, som ofte vil være til stede ved store byggeprojekter. Som følge heraf har selskabet implementeret et krav om, at totalentreprenører implementerer et arbejdsmiljø, der minimerer risikoen for arbejdsulykker, og at ledelsen har fokus på dette meget vigtige område. Alle aktiviteter planlægges løbende og vises på en central planlægningsstation på byggepladsen. 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 Bellakvarter tilknyttet en ekstern samarbejdspartner der foretager bygherretilsyn og kontrol med de enkelte byggefelter. Denne kontrol foregår hver anden uge med afrapportering direkte til Bellakvarter, 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 2023 forventer selskabet at fortsætte med de nuværende procedurer på området.

Ledelsesberetning

Miljø og klima

Selskabets 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 den efterfølgende brug.

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 certificering af de enkelte bygninger. Byområdet blev i 2019 midtvejscertificeret 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.

Siden 2020 er de igangsatte byggerier også tilrettelagt og planlagt udført på en sådan måde, at disse vil kunne opnå DGNB Guld. Flere af projekterne nærmer sig endelig certificering i takt med færdiggørelse og to ejendomme er meget tæt på at blive endeligt certificerede.

Som et eksempel på konkrete tiltag iværksat af selskabet, er der implementeret central affaldshåndtering for hver boligenhed, hvilket giver mulighed for nem affaldssortering og effektiv transport, når beboere flytter ind. 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 2023 forventer selskabet at fortsætte med dets 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 ret til at melde sig ind i en fagforening, som kan bistå dem, hvis de skulle blive udsat for krænkelser. Det er vores faste antagelse, at ingen grundlæggende menneskerettigheder er blevet krænket i byggeprocessen i 2022.

For 2023 forventer selskabet at fortsætte med dets nuværende procedurer, herunder sikre at alle fremtidige totalentreprenører fortsat forpligtes til at opfylde ILO-konvention 94.

Ledelsesberetning

Ansvar for bekæmpelse af korruption og bestikkelse

Der er risiko for at korruption og bestikkelse optræder i værdikæden. Selskabet har derfor en klar multolerancepolitik med hensyn til korruption og bestikkelse. Ved ansættelse af medarbejdere sørger selskabet for at kommunikere dette, herunder sikre fokus herpå når det kommer til det tætte samarbejde med Københavns Kommune og andre statslige organisationer. Derudover fremhæves multolerancen i samarbejdet med tredjemand, herunder totalentreprenører. Selskabet har i år 2022 ikke været bekendt med nogen indikationer på, at nogen medarbejder eller samarbejdspartner har brudt politikken på dette område.

Selskabet følger dagligt opførelsen af ejendomme tæt, herunder at politikkerne for samfundsansvar følges i byggeprocessen.

For 2023 forventer selskabet at fortsætte med dets nuværende procedurer.

Politikker

Selskabet har outsourcet sin drift til Solstra Development ApS, der har udarbejdet en aktiv bæredygtighedsstrategi, som ligger til grund for udvikling og opførelse af byggeri i Bellakvarter. Denne strategi bliver løbende opdateret i takt med udviklingen på området. Yderligere tilknyttes der et bæredygtighedsprogram til selskabets bæredygtighedsstrategi 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, proces og selve området.

Dette gør udviklingen af bæredygtige løsninger målbar, hvor der gennem en vurdering af 37 kriterier, gør det muligt at evaluere individuelle bygninger ud fra et fælles sæt bæredygtighedskriterier og samtidigt sikre en entydig, målbar standard for alle bygninger, der certificeres. Selskabets målsætning er at DGNB-certificere alle fremadrettede bygninger til guld niveau.

Solstra Development ApS har i løbet af året sat yderligere fokus på implementering af bæredygtige tiltag, ved at tilknytte en dedikeret afdeling med fokus på bæredygtighed. Herunder er der blevet udviklet en ny bæredygtighedsstrategi, som yderligere skal implementeres i alle projekter igennem et bæredygtighedsprogram. Det forventes, at dette område også fremadrettet vil fylde mere og fortsat skal udvikles i takt med, at både krav og muligheder opstår.

Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen i henhold til årsregnskabslovens § 99 b

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Direktion

Selskabets direktion har i året 2022 bestået af to personer, hvoraf den ene er en kvinde og den anden er en mand. Selskabet har således ligelig kønsfordeling på direktionniveau.

Bestyrelse

Selskabet har i 2022 haft tre bestyrelsesmedlemmer, der alle er mænd, og selskabet har således ikke ligelig kønsfordeling i det øverste ledelsesorgan. Ligelig kønsfordeling er ikke nået, da der ikke er sket ændring i bestyrelsens sammensætning i løbet af året. Dette skyldes, at bestyrelsesmedlemmer repræsenterer forskellige ejere af koncernen.

Selskabet har på den baggrund fastsat et måltal om at opnå en ligelig kønsfordeling i det øverste ledelsesorgan (dvs. en kvinde og to mænd eller to kvinder og en mand svarende til en fordeling på hhv. 33,33% og 66,67%) senest på tidspunktet for afholdelse af selskabets ordinære generalforsamling i 2025.

Ledelsesberetning

Redegørelse for politik for dataetik i henhold til årsregnskabslovens § 99 d

Selskabet har ikke udarbejdet en politik for dataetik, da Selskabet hverken indsamler, behandler eller anvender algoritmer til dataanalyse, og da dette ikke er en integreret del af Selskabets forretningsstrategi og forretningsaktiviteter.

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 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 sælger ikke kundedata eller anden data til tredjemand. Al data benyttes udelukkende i selskabets forretningsmæssige øjemed.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		TDKK	TDKK
Nettoomsætning	1	42.093	31.536
Værdiregulering af investeringsaktiver		392.560	938.432
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-11.997	-17.154
Andre eksterne omkostninger		-21.216	-41.505
Bruttofortjeneste		401.440	911.309
Finansielle indtægter	2	85	746
Finansielle omkostninger	3	-4.760	-13.074
Resultat før skat		396.765	898.981
Skat af årets resultat	4	31.597	-1.152
Årets resultat	5	428.362	897.829

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Investeringsjendomme		1.630.289	1.283.964
Materielle anlægsaktiver	6	1.630.289	1.283.964
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	500	500
Finansielle anlægsaktiver		500	500
Anlægsaktiver		1.630.789	1.284.464
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.412	63
Andre tilgodehavender		10.664	8.127
Tilgodehavender		12.076	8.190
Likvide beholdninger	8	32.340	29.649
Omsætningsaktiver		44.416	37.839
Aktiver		1.675.205	1.322.303

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Selskabskapital		21.500	21.500
Overført resultat		621.169	581.807
Egenkapital		642.669	603.307
Hensættelse til udskudt skat	9	24.428	30.277
Hensatte forpligtelser		24.428	30.277
Kreditinstitutter		36.000	36.000
Langfristede gældsforpligtelser	10	36.000	36.000
Kreditinstitutter	10	895.855	582.363
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.751	5.426
Gæld til tilknyttede virksomheder		64.798	57.753
Deposita		8.458	5.683
Anden gæld		1.246	1.494
Kortfristede gældsforpligtelser		972.108	652.719
Gældsforpligtelser		1.008.108	688.719
Passiver		1.675.205	1.322.303
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	581.807	603.307
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-389.000	-389.000
Årets resultat	0	428.362	428.362
Egenkapital 31. december	21.500	621.169	642.669

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	TDKK	TDKK
1. Nettoomsætning		
Geografiske markeder		
Danmark	42.093	31.536
	42.093	31.536
Forretningsområder		
Udleje	42.093	31.536
	42.093	31.536
	2022	2021
	TDKK	TDKK
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	85	746
	85	746
	2022	2021
	TDKK	TDKK
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	4.760	13.074
	4.760	13.074
	2022	2021
	TDKK	TDKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-2.782	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-28.815	1.152
	-31.597	1.152

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	TDKK	TDKK
5. Resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	389.000	840.000
Overført resultat	39.362	57.829
	<u>428.362</u>	<u>897.829</u>

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	934.779
Tilgang i årets løb	744.381
Afgang i årets løb	-460.980
Kostpris 31. december	<u>1.218.180</u>
Værdireguleringer 1. januar	349.184
Årets værdireguleringer	390.294
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-327.369
Værdireguleringer 31. december	<u>412.109</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.630.289</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi, fortsat

Den bogførte værdi af selskabets investeringsejendomme er sammensat som følger:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	TDKK	TDKK
Grunde til udvikling	33.987	204.439
Udlejningsejendomme	380.617	121.802
Under opførelse	<u>1.215.686</u>	<u>957.722</u>
Investeringssejendomme i alt	<u>1.630.290</u>	<u>1.283.963</u>

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme (grunde til udvikling), investeringsejendomme (udlejning) og investeringsejendomme (under opførelser) er samlet opgjort til DKK 1.630 millioner baseret på principper som beskrevet under regnskabspraksis. Den opgjorte dagsværdi tager hensyn til de seneste erfaringer ved salg af opførte og udlejede ejendomme samt den aktuelle markedssituation.

Grunde til udvikling indeholder ultimo 2022 7 (2021: 8) byggefelter i Bellakvarter, hvor der pågår overvejelser omkring udnyttelse af disse i henhold til plan for området.

Udlejningsejendomme indeholder en boligudlejningsejendom der blev færdigopført til indflytning i 2022. Der er i årets løb sket afhændelse af en boligudlejningsejendom. Desuden indgår 2 parkeringshuse med DKK 122 millioner.

Investeringssejendomme under opførelse relaterer sig til 3 byggefelter, hvor der opføres boligejendomme. Den ene er efterfølgende færdiggjort med første indflytning 1. marts 2023.

De væsentligste forudsætninger der er anvendt, er som følger

	<u>Yield-krav for investor</u>		<u>Projekterede/færdiggjorte m2.</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Grunde til udvikling	4,75%	4,04%-4,75%	122.495	146.080
Udlejningsejendomme	4,05%	N/A	5.307	N/A
Under opførelse	4,04%-4,48%	4,25%-4,48%	53.102	51501

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 infrastrukturomkostninger.

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.

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	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%	23.400	4.006
				23.400	4.006

	2022	2021
	TDKK	TDKK

8. Likvide beholdninger

Ikke frie likvider	400	4.000
Øvrige likvide beholdninger	31.940	25.649
	32.340	29.649

	2022	2021
	TDKK	TDKK

9. Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar	30.277	92.153
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-5.849	-61.876
Hensættelse til udskudt skat 31. december	24.428	30.277

Noter til årsregnskabet

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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	TDKK	TDKK
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>36.000</u>	<u>36.000</u>
Langfristet del	<u>36.000</u>	<u>36.000</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>895.855</u>	<u>582.363</u>
Kortfristet del	<u>895.855</u>	<u>582.363</u>
	<u>931.855</u>	<u>618.363</u>

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

<u>2022</u>	<u>2021</u>
TDKK	TDKK

11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.630.289	1.283.964
---	-----------	-----------

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 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i TDKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for 2022 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. Valutakursdifferencer, der opstår 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

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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.

Serviceydelse indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen 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 serviceydelsen.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi.

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

Noter til årsregnskabet

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.

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 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den 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.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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.

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 nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Noter til årsregnskabet

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.

Aktuelle skattetilgodehavender 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 renteomkostning over låneperioden.

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

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	Resultat før finansielle poster x 100 / Samlede aktiver ultimo
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Torben Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:70901412

IP: 83.136.xxx.xxx

2023-06-22 13:54:38 UTC

NEM ID 

Navnet er skjult

Direktør

Serienummer: 63a3212a-db0b-4b4b-815f-9a005ca403db

IP: 91.224.xxx.xxx

2023-06-22 15:05:22 UTC

Mit  

Claus Køhler Carlsson

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 41bf8dff-7740-49da-be0e-3b58b875d1f6

IP: 83.136.xxx.xxx

2023-06-22 16:39:14 UTC

Mit  

Mette Kapsch

Direktør

Serienummer: a21c08d1-f81a-4958-b889-2f05f33d140e

IP: 2.111.xxx.xxx

2023-06-22 18:20:19 UTC

Mit  

Mette Kapsch

Dirigent

Serienummer: a21c08d1-f81a-4958-b889-2f05f33d140e

IP: 2.111.xxx.xxx

2023-06-22 18:21:46 UTC

Mit  

Rasmus Tore Lund Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d47bb44b-2e83-4a37-8ae9-2eeda2b3f6d9

IP: 129.142.xxx.xxx

2023-06-23 07:47:57 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: HZ740-U8X67-7NCDN-55FF5-405HC-A1VIE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Møller-Larsson

Næstformand

Serienummer: 175d1429-1954-46d3-b0ad-995f996c9c4b

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-06-26 08:17:43 UTC



Martin Rauhe Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 387a6868-b62b-4cc7-b3b4-188861ee1b1e

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-06-26 09:11:47 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>