



Kikarama Holding ApS

Klintevej 21
3390 Hundested
CVR-nr. 27976980

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
05.08.2024

Henrik Bajlum Mørkholt
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Koncernens resultatopgørelse for 2023 | 10 |
| Koncernens balance pr. 31.12.2023 | 11 |
| Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023 | 14 |
| Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023 | 15 |
| Koncernens noter | 17 |
| Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023 | 23 |
| Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023 | 24 |
| Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023 | 26 |
| Modervirksomhedens noter | 27 |
| Anvendt regnskabspraksis | 31 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kikarama Holding ApS

Klintevej 21

3390 Hundested

CVR-nr.: 27976980

Hjemsted: Halsnæs

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Henrik Bajlum Mørkholt, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Kikarama Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 05.08.2024

Direktion

Henrik Bajlum Mørkholt
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kikarama Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Kikarama Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på note 1 i koncern- og årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at koncernens fortsatte drift er betinget af, at koncernen via dets bankforbindelse, garantiselskab samt yderligere kreditstillere, opnår den nødvendige finansiering for at understøtte koncernens drift fremadrettet. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valg af regnskabsprincip.

Fremhævelse af forhold i koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi henleder opmærksomheden til oplysningerne i koncernregnskabs note 3, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af fordring indregnet med 3.700 t.kr. under andre tilgodehavender. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Herudover henleder vi opmærksomheden til oplysningerne i årsregnskabet for moderselskabets note 3, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af moderselskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet 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.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet, 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 05.08.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Stine Eva Grothen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29431

Anders Rødgaard Østdal
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne50620

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---------|----------|----------|----------|----------|
| | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. |
| Hovedtal | | | | | |
| Bruttofortjeneste | 35.413 | 31.213 | 16.911 | 35.861 | 34.318 |
| Driftsresultat | 389 | 1.715 | 1.999 | 11.186 | 15.397 |
| Resultat af finansielle poster | (1.036) | (950) | (1.737) | (1.281) | (1.103) |
| Årets resultat | (586) | 1.465 | 229 | 7.487 | 10.775 |
| Årets resultat ekskl. minoriteter | (627) | 1.213 | 195 | 6.680 | 6.620 |
| Balancesum | 108.465 | 122.883 | 143.532 | 89.337 | 93.255 |
| Investeringer i materielle aktiver | 182 | 31.336 | 48.099 | 14.669 | 22.929 |
| Egenkapital | 24.415 | 25.001 | 23.537 | 24.387 | 43.652 |
| Egenkapital ekskl. minoriteter | 21.412 | 22.039 | 20.826 | 20.586 | 31.974 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | 8.570 | (21.646) | 22.890 | 21.596 | 1.592 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | 461 | 52.728 | (49.879) | (32.357) | (13.897) |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | (2.065) | (37.008) | 29.908 | 17.121 | 7.052 |
| Nøgletal | | | | | |
| Egenkapitalforrentning (%) | (2,89) | 5,66 | 0,94 | 25,42 | 22,02 |
| Soliditetsgrad (%) | 19,74 | 17,93 | 14,51 | 23,04 | 34,29 |

Med henvisning til ÅRL § 101, stk. 3 er den ændrede regnskabspraksis, jf. beskrivelsen i Anvendt regnskabspraksis for årsregnskabet for 2021, ikke korrigeret for sammenligningsåret 2019.

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$

Gns. egenkapital ekskl. minoriteter

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Balancesum}}$

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet har i lighed med tidligere på hovedsageligt bestået af renovering og transformation af kontorer og boliger, samt nybyggeri i mindre omfang. Arbejdet er blevet udført i hoved- og totalentreprise.

Koncernen udfører en mindre del af koncernens tømrer- og murerarbejde i egenproduktionen

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet anses, trods ydre faktorer påvirkning, som ikke tilfredsstillende. Koncernen gik ind i regnskabsåret med en passende ordrebeholdning, men en vigende ordretilgang i Q3 og Q4 2023 resulterede i en lavere omsætning en forudsat i budgettet for 2023. Kapacitetsomkostningerne i koncernen var ikke tilpasset den lavere omsætning, hvilket har resulteret i et ikke tilfredsstillende resultat for året.

Årets resultat for 2023 udgør -586 t.kr. mod et resultat i 2022 på 1.465 t.kr. efter skat.

I årets resultat udgør 41 t.kr. minoritetsinteressernes andel.

Ledelsen har besluttet at reducere kraftig i kapacitetsomkostningerne og fokusere på koncernens styrke, som er renovering og transformation af bygninger, samt mindre omfang af nybyggeri, i København og omegn.

Finansiering og fortsat drift

Som beskrevet i note 1 har koncernens resultater i de seneste år medført en negativ påvirkning på koncernens likviditetsberedskab.

Udover ovenstående tiltag vedrørende reduktion af koncernens kapacitetsomkostninger og fokusering på koncernens styrker arbejder ledelsen på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen med en samlet finansieringsplan i dialog med koncernens bankforbindelse, garantistillere samt yderligere kreditstillere.

Finansieringsplanen skal sikre koncernen den nødvendige likviditet samt mulighed for at stille de nødvendige garantier, som skal understøtte driften fremadrettet. Den forventede finansieringsplan indeholder tilførsel af ny likviditet til koncernen på 15 - 17 mio. kr.

Ledelsen forventer, at den nye finansieringsplan vil være gennemført i løbet af de kommende måneder og ledelsen har på dette grundlag vurderet det forsvarlig at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Da de endelige vilkår, betingelser og aftaler i finansieringsplanen ikke er endelige, er den fortsatte drift dog behæftet med væsentlig usikkerhed

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Resultatet anses som ikke tilfredsstillende og er væsentligt dårligere end forventet ved aflæggelsen af årsrapporten for 2022. Koncernen gik ind i regnskabsåret med en passende ordrebeholdning, hvorfor det var ledelsens vurdering at det forventede resultat for indeværende regnskabsår var realistisk.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernen

Som beskrevet i note 3 til koncernregnskabet, indgår der i Andre tilgodehavender indregnet tilgodehavende overfor tidligere underentreprenør på 3.700 t.kr., vedrørende underentreprenørens fejlprojektering af en af koncernens datterselskabers tidligere byggesager. Fejlprojekteringen medførte væsentlige meromkostninger for datterselskabet. Underentreprenøren har overfor datterselskabets ledelse erkendt fejlen og anmeldt denne til sin ansvarsforsikring.

Tilgodehavendet er oprindeligt indregnet i 2022 og er opgjort på baggrund af ledelsen og koncernens advokats forventninger, til værdien af erstatningen heraf.

Som følge af størrelsen på det indregnede tilgodehavende samt at sagen med underentreprenøren fortsat er igangværende, er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdien af den endelige erstatning.

Moderselskabet

Som beskrevet i note 3 til årsregnskabet for moderselskabet er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, som følge af, at årsregnskabet for HKB A/S er aflagt som going concern men med væsentlig usikkerhed om fortsat drift samt væsentlig usikkerhed vedrørende indregning og måling af selskabets andre tilgodehavender.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Regnskabet har ikke været påvirket af usædvanlige forhold.

Forventet udvikling

Omsætningen i 2024 forventes reduceret i forhold til 2023. Ordrebeholdningen var ved årsskiftet på 58 % af budget, hvilket er ikke tilfredsstillende.

Med afsæt i nuværende tilbudsaktiviteter vurderes der dog en tilfredsstillende efterspørgsel på koncernens datterselskab, HKB A/S' ydelser og det forventes derfor at HKB A/S kan forøge omsætningen i Q3 og Q4 2024. Koncernen forventer et resultat for 2024 i størrelsesorden 1 mio. kr. efter skat.

Særlige risici

Prisudviklingen på løn og materialer, primært forårsaget af krigen i Ukraine har medført, store rente- og prisstigninger og meget høj inflation. Disse forhold har dog i meget begrænset omfang påvirket koncernen i Q1-Q2 2024.

Koncernen er ikke udsat for særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici, ud over almindeligt forekommende risici indenfor byggebranchen.

Videnressourcer

For til stadighed at kunne levere høj produktkvalitet og innovative løsninger er det afgørende, at koncernen rekrutterer og fastholder de bedste medarbejdere i byggebranchen. Via investeringer i koncernens digitale udvikling ønsker vi, at være i besiddelse af nyeste viden samt at sikre hurtig omstillingsevne.

ESG

Som en naturlig del af at ville være en attraktiv koncern for kunder, medarbejdere og ejere, har koncernen igangsat et strategiudviklingsprojekt i samarbejde med Foreningen for Byggeriets Samfundsansvar samt Dansk Industri. Målet er at få fastlagt basisviden i forbindelse med CO2 udledning fra koncern, indblik i vores diversitet og ligestilling, samt fokus på governance. Arbejdet er desuden nødvendigt for at imødekomme de kommende lovmæssige og samfundskrav.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt yderligere forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2023

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 35.413.452 | 31.213.255 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | (1.100.000) | (1.000.000) |
| Personaleomkostninger | 4 | (33.362.479) | (27.975.655) |
| Af- og nedskrivninger | 5 | (561.694) | (522.253) |
| Driftsresultat | | 389.279 | 1.715.347 |
| Andre finansielle indtægter | 6 | 186.673 | 1.604.314 |
| Nedskrivning af finansielle aktiver | | (14.422) | (387.818) |
| Andre finansielle omkostninger | 7 | (1.208.648) | (2.166.652) |
| Resultat før skat | | (647.118) | 765.191 |
| Skat af årets resultat | 8 | 61.395 | 699.340 |
| Årets resultat | 9 | (585.723) | 1.464.531 |

Koncernens balance pr. 31.12.2023

Aktiver

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Erhvervede immaterielle aktiver | | 443.633 | 557.873 |
| Immaterielle aktiver | 10 | 443.633 | 557.873 |
| Investeringsejendomme | | 40.500.000 | 41.600.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 660.016 | 697.610 |
| Indretning af lejede lokaler | | 312.326 | 540.555 |
| Materielle aktiver | 11 | 41.472.342 | 42.838.165 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 597.760 | 612.182 |
| Deposita | | 305.943 | 296.216 |
| Finansielle aktiver | 12 | 903.703 | 908.398 |
| Anlægsaktiver | | 42.819.678 | 44.304.436 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 30.145.562 | 45.879.201 |
| Igangværende arbejder for fremmed regning | | 4.552.412 | 6.926.535 |
| Andre tilgodehavender | | 5.784.760 | 6.664.039 |
| Tilgodehavende skat | | 0 | 489.443 |
| Periodeafgrænsningsposter | 13 | 985.699 | 755.852 |
| Tilgodehavender | | 41.468.433 | 60.715.070 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 0 | 652.062 |
| Værdipapirer og kapitalandele | | 0 | 652.062 |
| Likvide beholdninger | | 24.176.668 | 17.210.955 |
| Omsætningsaktiver | | 65.645.101 | 78.578.087 |
| Aktiver | | 108.464.779 | 122.882.523 |

Passiver

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 21.287.034 | 21.914.154 |
| Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere | | 21.412.034 | 22.039.154 |
| Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser | | 3.003.297 | 2.961.900 |
| Egenkapital | | 24.415.331 | 25.001.054 |
| Udskudt skat | 14 | 3.655.774 | 4.860.211 |
| Andre hensatte forpligtelser | 15 | 350.000 | 250.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 4.005.774 | 5.110.211 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 10.892.337 | 9.183.499 |
| Bankgæld | | 107.357 | 4.641.901 |
| Deposita | | 214.839 | 261.481 |
| Anden gæld | | 1.306.644 | 1.221.080 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 16 | 12.521.177 | 15.307.961 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 16 | 5.077.156 | 4.811.649 |
| Igangværende arbejder for fremmed regning | | 3.560.425 | 9.345.352 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 45.956.302 | 53.901.176 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 6.848.006 | 4.877.964 |
| Skyldig skat | | 386.791 | 0 |
| Anden gæld | | 5.664.953 | 4.527.156 |
| Periodeafgrænsningsposter | 17 | 28.864 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 67.522.497 | 77.463.297 |
| Gældsforpligtelser | | 80.043.674 | 92.771.258 |
| Passiver | | 108.464.779 | 122.882.523 |
| Going concern | 1 | | |
| Begivenheder efter balancedagen | 2 | | |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 3 | | |
| Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser | 19 | | |
| Eventualforpligtelser | 20 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 21 | | |
| Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår | 22 | | |

Dattervirksomheder

23

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere kr. | Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|---|---|-------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 21.914.154 | 22.039.154 | 2.961.900 | 25.001.054 |
| Årets resultat | 0 | (627.120) | (627.120) | 41.397 | (585.723) |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 21.287.034 | 21.412.034 | 3.003.297 | 24.415.331 |

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|--------------------|---------------------|
| Driftsresultat | | 389.279 | 1.715.347 |
| Af- og nedskrivninger | | 561.694 | 522.253 |
| Regulering af investeringsejendomme | | 1.100.000 | 1.000.000 |
| Andre hensatte forpligtelser | | 100.000 | (212.123) |
| Ændringer i arbejdskapital | 18 | 8.151.687 | (20.089.069) |
| Pengestrømme vedrørende primær drift | | 10.302.660 | (17.063.592) |
| Modtagne finansielle indtægter | | 186.673 | 1.604.314 |
| Betalte finansielle omkostninger | | (1.208.648) | (2.166.652) |
| Refunderet/(betalt) skat | | (710.626) | (4.020.487) |
| Pengestrømme vedrørende drift | | 8.570.059 | (21.646.417) |
| Køb mv. af materielle aktiver | | (181.631) | (31.336.222) |
| Salg af materielle aktiver | | 0 | 83.968.328 |
| Deposita | | (9.727) | (6.867) |
| Andre pengestrømme vedrørende investeringer | | 652.062 | 102.335 |
| Pengestrømme vedrørende investeringer | | 460.704 | 52.727.574 |
| Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering | | 9.030.763 | 31.081.157 |
| Optagelse af lån | | 2.000.000 | 0 |
| Afdrag på lån mv. | | (6.035.092) | (37.008.270) |
| Optagelse gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 1.970.042 | 0 |
| Pengestrømme vedrørende finansiering | | (2.065.050) | (37.008.270) |

| | | |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Ændring i likvider | 6.965.713 | (5.927.113) |
| Likvider primo | 17.210.955 | 23.138.068 |
| Likvider ultimo | 24.176.668 | 17.210.955 |
| <hr/> | | |
| Likvider ultimo sammensætter sig af: | | |
| Likvide beholdninger | 24.176.668 | 17.210.955 |
| Likvider ultimo | 24.176.668 | 17.210.955 |
| <hr/> | | |

Koncernens noter

1 Going concern

Koncernens resultater har i de seneste år medført en negativ påvirkning på koncernens likviditetsberedskab.

Udover ovenstående tiltag vedrørende reduktion af koncernens kapacitetsomkostninger og fokusering på koncernens styrker arbejder ledelsen på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen med en samlet finansieringsplan i dialog med koncernens bankforbindelse, garantistillere samt yderligere kreditstillere.

Finansieringsplanen skal sikre koncernen den nødvendige likviditet samt mulighed for at stille de nødvendige garantier, som skal understøtte driften fremadrettet. Den forventede finansieringsplan indeholder tilførsel af ny likviditet til koncernen på 15 - 17 mio. kr.

Ledelsen forventer, at den nye finansieringsplan vil være gennemført i løbet af de kommende måneder og ledelsen har på dette grundlag vurderet det forsvarlig at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Da de endelige vilkår, betingelser og aftaler i finansieringsplanen ikke er endelige, er den fortsatte drift dog behæftet med væsentlig usikkerhed

2 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt yderligere forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

3 Usikkerhed ved indregning og måling

Andre tilgodehavender

I Andre tilgodehavender indgår indregnet tilgodehavende overfor tidligere underentreprenør på 3.700 t.kr., vedrørende underentreprenørens fejlprojektering af en af koncernens datterselskabers tidligere byggesager. Fejlprojekteringen medførte væsentlige meromkostninger for datterselskabet. Underentreprenøren har overfor datterselskabets ledelse erkendt fejlen og anmeldt denne til sin ansvarsforsikring.

Tilgodehavendet er indregnet i 2022 og er opgjort på baggrund af ledelsen og koncernens advokats forventninger, til værdien af erstatningen heraf.

Som følge af størrelsen på det indregnede tilgodehavende samt at sagen med underentreprenøren fortsat er igangværende, er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdien af den endelige erstatning.

4 Personaleomkostninger

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| Gager og lønninger | 30.687.633 | 25.850.836 |
| Pensioner | 2.259.451 | 1.755.896 |
| Andre omkostninger til social sikring | 415.395 | 368.923 |
| | 33.362.479 | 27.975.655 |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 44 | 40 |

Med henvisning til årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3, er ledelsesvederlag ikke oplyst.

5 Af- og nedskrivninger

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Afskrivninger på immaterielle aktiver | 114.240 | 114.240 |
| Afskrivninger på materielle aktiver | 447.454 | 408.013 |
| | 561.694 | 522.253 |

6 Andre finansielle indtægter

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|------------------------------|----------------|------------------|
| Renteindtægter i øvrigt | 184.785 | 29.454 |
| Øvrige finansielle indtægter | 1.888 | 1.574.860 |
| | 186.673 | 1.604.314 |

7 Andre finansielle omkostninger

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Renteomkostninger i øvrigt | 917.233 | 1.857.730 |
| Dagsværdireguleringer | 73.876 | 100.736 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 217.539 | 208.186 |
| | 1.208.648 | 2.166.652 |

8 Skat af årets resultat

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|------------------------------------|-----------------|------------------|
| Aktuel skat | 979.791 | 0 |
| Ændring af udskudt skat | (1.204.437) | (586.140) |
| Regulering vedrørende tidligere år | 163.251 | (113.200) |
| | (61.395) | (699.340) |

9 Forslag til resultatdisponering

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------------------|------------------|
| Overført resultat | (627.120) | 1.212.905 |
| Minoritetsinteressers andel af resultatet | 41.397 | 251.626 |
| | (585.723) | 1.464.531 |

10 Immaterielle aktiver

| | Erhvervede immaterielle aktiver kr. |
|-------------------------------------|--|
| Kostpris primo | 800.000 |
| Kostpris ultimo | 800.000 |
| Af- og nedskrivninger primo | (242.127) |
| Årets afskrivninger | (114.240) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (356.367) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 443.633 |

11 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. | Indretning af lejede lokaler kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--|--|
| Kostpris primo | 31.858.328 | 1.698.131 | 1.472.442 |
| Tilgange | 0 | 112.000 | 69.631 |
| Kostpris ultimo | 31.858.328 | 1.810.131 | 1.542.073 |
| Af- og nedskrivninger primo | 0 | (1.000.521) | (931.887) |
| Årets afskrivninger | 0 | (149.594) | (297.860) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | 0 | (1.150.115) | (1.229.747) |
| Dagsværdireguleringer primo | 9.741.672 | 0 | 0 |
| Årets dagsværdireguleringer | (1.100.000) | 0 | 0 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 8.641.672 | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 40.500.000 | 660.016 | 312.326 |

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af tre beboelsesejendomme, hvoraf to er beliggende i Københavnsområdet og den tredje i Nordsjælland.

For den ene bolig i Københavnsområdet er der i lighed med tidligere år anvendt ekstern vurderingsmand ved opgørelse af dagsværdien, som er baseret på baggrund af selskabets udarbejdede byggeprojekt og gældende kommunalplan fratrukket skønnede omkostninger til opførelsen af ejendommen, idet ledelsen forventer at sælge den nuværende ejendom inkl. byggeprojekt.

Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i skønnede forventninger til nettolejen og afkastkrav til det færdige byggeri samt byggeomkostninger til opførelse af ejendommen, hvorfor der er usikkerhed forbundet med opgørelsen af dagsværdien. Ejendommen er indregnet til 30.200 t.kr. i årsrapporten.

Ejendommens dagsværdi som er opjort på baggrund af den afkastbaserede model med en forventet markedsleje på 2.550 kr./m² (2022: 2.400 kr./m²) og et afkastkrav på 4,4 % (2022: 4,1 %) for det færdigbyggede projekt. En stigning i afkastkravet på 0,5% - point vil reducere dagsværdien med ca. 11,5 mio.kr.

For de to øvrige ejendomme er dagsværdierne opgjort på baggrund af skønnede salgsværdier med udgangspunkt i salgspriser for nærliggende og sammenlignelige ejendomme. For disse ejendomme har der ikke været anvendt ekstern vurderingsmænd. Den ene af disse ejendomme er efter balancedagen solgt til en værdi på 8.250 t.kr. Ejendommen er indregnet til 8.000 t.kr. i årsrapporten.

12 Finansielle aktiver

| | Andre værdipapirer og kapital- andele kr. | Deposita kr. |
|-------------------------------------|---|-----------------|
| Kostpris primo | 1.000.000 | 296.216 |
| Tilgange | 0 | 9.727 |
| Kostpris ultimo | 1.000.000 | 305.943 |
| Nedskrivninger primo | (387.818) | 0 |
| Dagsværdireguleringer | (14.422) | 0 |
| Nedskrivninger ultimo | (402.240) | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 597.760 | 305.943 |

13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende kontingenter, forsikringer, abonnementer og kurser.

14 Udskudt skat

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Immaterielle aktiver | 22.084 | 22.074 |
| Materielle aktiver | 1.732.053 | 1.971.251 |
| Tilgodehavender | 2.847.259 | 7.012.148 |
| Fremførbare skattemæssige underskud | (945.622) | (4.145.262) |
| Udskudt skat i alt | 3.655.774 | 4.860.211 |

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Bevægelser i året | | |
| Primo | 4.860.211 | 4.274.071 |
| Indregnet i resultatopgørelsen | (1.204.437) | 586.140 |
| Ultimo | 3.655.774 | 4.860.211 |

15 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter primært hensættelser til efterreparationer/tilbageløb på entreprisarbejder til efterfølgende regnskabsår.

16 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2023 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2022 kr. | Forfald efter 12 måneder 2023 kr. | Restgæld efter 5 år 2023 kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 346.156 | 368.509 | 10.892.337 | 2.781.746 |
| Bankgæld | 4.731.000 | 4.443.140 | 107.357 | 0 |
| Deposita | 0 | 0 | 214.839 | 0 |
| Anden gæld | 0 | 0 | 1.306.644 | 1.306.644 |
| | 5.077.156 | 4.811.649 | 12.521.177 | 4.088.390 |

Med henvisning til note 10 er en af koncernes investeringsejendomme solgt efter balancedagen. Realkreditgæld tilknyttet den solgte investeringsejendom udgjorde 4.572 t.kr. pr. balancedagen.

17 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte indtægter vedrørende leje fra koncernens investeringsejendomme.

18 Ændring i arbejdskapital

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|------------------------------|------------------|---------------------|
| Ændring i tilgodehavender | 19.200.962 | (38.350.791) |
| Ændring i leverandørgæld mv. | (11.049.275) | 18.261.722 |
| | 8.151.687 | (20.089.069) |

19 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------------------|------------------|
| Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt | 1.080.122 | 1.917.630 |

20 Eventualforpligtelser

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kautions- og garantiforpligtelser | 38.358.498 | 63.618.975 |
| Eventualforpligtelser i alt | 38.358.498 | 63.618.975 |

Koncernen har via kautionsforsikringselskaber og bankforbindelse ydet sædvanlige arbejdsgarantier vedrørende udføre igangværende entrepriser.

Koncernen er part i en sag, hvor koncernen efter den ene parts holdning har ageret ansvarspådragende. Det er ledelsens vurdering, at koncernen ikke har handlet ansvarspådragende og at partens krav er udokumenteret. Som følge heraf er det ledelsens vurdering, at kravet ikke vil have indvirkning på koncernens økonomiske ressourcer og finansielle stilling.

Koncernen er part i tvist med bygherre, hvor bygherre efter koncernens holdning har uberettiget hævet kontrakten med koncernen. Det er ledelsens vurdering, at bygherre har uberettiget hævet kontrakten, og at bygherre vil ifalde erstatningsansvar herpå. Som følge heraf, så er det ledelsens vurdering, at kravet ikke vil have negativ virkning på koncernens økonomiske ressourcer og finansielle stilling.

Koncernen er part i tvist med fakturabelåningsfirma som har transport i en række fakturaer fra en konkursramt tidligere underentreprenør på en af selskabets byggesager. Det er ledelsens vurdering, at flere af disse fakturaer ikke er udstedt på baggrund af et reelt grundlag og koncernen har derfor bestridt kravet. Som følge heraf er det ledelsens vurdering, at kravet ikke vil have indvirkning på koncernens økonomiske ressourcer og finansielle stilling.

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Der er udstedt pantebreve på nominelt 14.605 t.kr. Herudover er der udstedt ejerpantebrev på nominelt 10.000 t.kr.

Til sikkerhed for eventuel gæld til ejerforeninger er der deponeret ejerpantebreve på nominelt 75 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 40.500 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld har koncernen deponeret sine aktier i datterselskabet HKB A/S, nominelt 450 t.kr.

22 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

23 Dattervirksomheder

| | Hjemsted | Retsform | Ejerandel % |
|---|-----------|----------|----------------|
| HKB A/S | København | A/S | 90,00 |
| Ejendomsselskabet Greve Strandvej ApS | København | ApS | 90,00 |
| Bremensgade 75-79 Komplementar ApS | København | ApS | 90,00 |
| Ejendomsselskabet Bremensgade 75-79 P/S | København | P/S | 90,00 |

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 104.562 | (135.047) |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | (500.000) | 0 |
| Driftsresultat | | (395.438) | (135.047) |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 372.573 | 2.264.631 |
| Andre finansielle indtægter | 4 | 1.888 | 105.985 |
| Nedskrivning af finansielle aktiver | | (14.422) | (387.818) |
| Andre finansielle omkostninger | 5 | (810.380) | (817.184) |
| Resultat før skat | | (845.779) | 1.030.567 |
| Skat af årets resultat | 6 | 218.659 | 182.339 |
| Årets resultat | 7 | (627.120) | 1.212.906 |

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023

Aktiver

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 10.300.000 | 10.800.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 0 | 0 |
| Materielle aktiver | 8 | 10.300.000 | 10.800.000 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 27.029.668 | 26.657.095 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 597.760 | 612.182 |
| Finansielle aktiver | 9 | 27.627.428 | 27.269.277 |
| Anlægsaktiver | | 37.927.428 | 38.069.277 |
| Udskudt skat | 10 | 314.398 | 50.064 |
| Andre tilgodehavender | | 548.768 | 116.088 |
| Tilgodehavende skat | | 593.000 | 489.443 |
| Tilgodehavender | | 1.456.166 | 655.595 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 0 | 652.062 |
| Værdipapirer og kapitalandele | | 0 | 652.062 |
| Likvide beholdninger | | 59.314 | 486.556 |
| Omsætningsaktiver | | 1.515.480 | 1.794.213 |
| Aktiver | | 39.442.908 | 39.863.490 |

Passiver

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 21.287.034 | 21.914.154 |
| Egenkapital | | 21.412.034 | 22.039.154 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 5.264.562 | 3.366.149 |
| Bankgæld | | 107.357 | 4.641.901 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 11 | 5.371.919 | 8.008.050 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 11 | 4.869.471 | 4.579.893 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 18.750 | 39.052 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 912.621 | 300.973 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 6.848.005 | 4.877.964 |
| Anden gæld | | 10.108 | 18.404 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 12.658.955 | 9.816.286 |
| Gældsforpligtelser | | 18.030.874 | 17.824.336 |
| Passiver | | 39.442.908 | 39.863.490 |
| Going concern | 1 | | |
| Begivenheder efter balancedagen | 2 | | |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 3 | | |
| Personaleforhold | 12 | | |
| Eventualforpligtelser | 13 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 14 | | |
| Nærtstående parter med bestemmende indflydelse | 15 | | |
| Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår | 16 | | |

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 21.914.154 | 22.039.154 |
| Årets resultat | 0 | (627.120) | (627.120) |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 21.287.034 | 21.412.034 |

Modervirksomhedens noter

1 Going concern

Selskabets resultater har i de seneste år medført en negativ påvirkning på selskabets likviditetsberedskab.

Udover ovenstående tiltag vedrørende reduktion af selskabets kapacitetsomkostninger og fokusering på virksomhedens styrker arbejder ledelsen på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen med en samlet finansieringsplan i dialog med selskabets bankforbindelse, garantistillere samt yderligere kreditstillere.

Finansieringsplanen skal sikre selskabet den nødvendige likviditet samt mulighed for at stille de nødvendige garantier, som skal understøtte driften fremadrettet. Den forventede finansieringsplan indeholder tilførsel af ny likviditet til selskabet på 15 - 17 mio. kr.

Ledelsen forventer, at den nye finansieringsplan vil være gennemført i løbet af de kommende måneder og ledelsen har på dette grundlag vurderet det forsvarlig at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Da de endelige vilkår, betingelser og aftaler i finansieringsplanen ikke er endelige, er den fortsatte drift dog behæftet med væsentlig usikkerhed

2 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt yderligere forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

3 Usikkerhed ved indregning og måling

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Årsrapporten for HKB A/S er aflagt som going concern men med væsentlig usikkerhed om fortsat drift samt væsentlig usikkerhed vedrørende indregning og måling af selskabets andre tilgodehavender. Som følge heraf er indregningen og målingen af datterselskabet, til indre værdis metode, ligeledes underlagt væsentlig usikkerhed.

4 Andre finansielle indtægter

| | 2023 | 2022 |
|--|--------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 105.000 |
| Renteindtægter i øvrigt | 0 | 985 |
| Øvrige finansielle indtægter | 1.888 | 0 |
| | 1.888 | 105.985 |

5 Andre finansielle omkostninger

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 16.980 | 0 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 574.052 | 578.920 |
| Dagsværdireguleringer | 73.876 | 100.736 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 145.472 | 137.528 |
| | 810.380 | 817.184 |

6 Skat af årets resultat

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Ændring af udskudt skat | (264.334) | (186.175) |
| Regulering vedrørende tidligere år | 45.675 | 3.836 |
| | (218.659) | (182.339) |

7 Forslag til resultatdisponering

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|-------------------|------------------|------------------|
| Overført resultat | (627.120) | 1.212.906 |
| | (627.120) | 1.212.906 |

8 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Kostpris primo | 10.105.044 | 428.518 |
| Kostpris ultimo | 10.105.044 | 428.518 |
| Af- og nedskrivninger primo | 0 | (428.518) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | 0 | (428.518) |
| Dagsværdireguleringer primo | 694.956 | 0 |
| Årets dagsværdireguleringer | (500.000) | 0 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 194.956 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 10.300.000 | 0 |

Investeringsejendomme består af to beboelsesejendomme beliggende i Københavnsområdet og i Nordsjælland.

Ejendommenes dagsværdier er opgjort på baggrund af skønnede salgsværdier med udgangspunkt i salgspriser for nærliggende og sammenlignelige ejendomme. Ejendommen i Københavnsområdet er efter balancedagen solgt til en værdi på 8.250 t.kr. Ejendommen er indregnet til 8.000 t.kr. i årsrapporten.

Der ikke været anvendt ekstern vurderingsmænd ved værdiansættelsen af ejendommene.

9 Finansielle aktiver

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr. | Andre værdipapirer og kapital- andele kr. |
|-------------------------------------|---|---|
| Kostpris primo | 28.265.953 | 1.000.000 |
| Kostpris ultimo | 28.265.953 | 1.000.000 |
| Nedskrivninger primo | (1.608.858) | (387.818) |
| Andel af årets resultat | 372.573 | 0 |
| Dagsværdireguleringer | 0 | (14.422) |
| Nedskrivninger ultimo | (1.236.285) | (402.240) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 27.029.668 | 597.760 |

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

10 Udskudt skat

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Materielle aktiver | (33.453) | (140.305) |
| Fremførbare skattemæssige underskud | 347.851 | 190.369 |
| Udskudt skat i alt | 314.398 | 50.064 |

| Bevægelser i året | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Primo | 50.064 | (136.111) |
| Indregnet i resultatopgørelsen | 264.334 | 186.175 |
| Ultimo | 314.398 | 50.064 |

Udskudte skatteaktiver

Som følge af forventet anvendelse af selskabet eller af sambeskatningskredsen er det udskudte skatteaktiv indregnet på balancen.

11 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2023 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2022 kr. | Forfald efter 12 måneder 2023 kr. | Restgæld efter 5 år 2023 kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 138.471 | 136.753 | 5.264.562 | 2.781.746 |
| Bankgæld | 4.731.000 | 4.443.140 | 107.357 | 0 |
| | 4.869.471 | 4.579.893 | 5.371.919 | 2.781.746 |

Med henvisning til note 8 er den ene af selskabets investeringsejendomme solgt efter balancedagen. Realkreditgæld tilknyttet den solgte investeringsejendom udgjorde 4.572 t.kr. pr. balancedagen.

12 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

13 Eventualforpligtelser

| | 2022 |
|------------------------------------|---------------|
| | kr. |
| Kautions- og garantiforpligtelser | 88.245 |
| Eventualforpligtelser i alt | 88.245 |

Selskabet har via dets bankforbindelse ydet sædvanlige arbejdsgarantier vedrørende udførte og igangværende entrepriser.

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Der er udstedt pantebreve på nominelt 7.400 t.kr.

Til sikkerhed for eventuel gæld til ejerforeninger er der deponeret ejerpantebreve på nominelt 1.175 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.300 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet deponeret sine aktier i datterselskabet HKB A/S, nominelt 450 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til Nordea. Kautionen er ulimiteret. Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør 0 t.kr.

15 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Henrik Bajlum Mørkholt, Klintevej 21, 3390 Hundested ejer alle anparter i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

16 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Koncernregnskabet og moderselskabets årsregnskab er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

Koncernregnskabet

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

Konsolideringsprincipper

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

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering, og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Virksomhedssammenslutninger

Ved køb af virksomheder, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv., hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet eller pr. første dag i regnskabsåret, hvis virksomhedssammenlægninger i henhold til selskabslovens regler er sket med tilbagevirkende kraft, uden tilpasning af sammenligningstal. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Immaterielle rettigheder mv.**

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle aktiver

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | Brugstid |
|---|-----------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |
| Indretning af lejede lokaler | 5 år |

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model eller på baggrund af skønnede salgsværdier med udgangspunkt i salgspriser for nærliggende og sammenlignelige ejendomme.

Ved anvendelse af den afkastbaserede model, opgøres dagsværdien som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser og tab på igangværende arbejder for fremmed regning mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, herunder leasingforpligtelser, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger.