

# DK Real Estate Holding II K/S

Jægersborg Allé 1 A, 2920 Charlottenlund  
CVR-nr. 35 03 68 06

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 22.06.23

Kim Keis Larsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 20

---

---

**Selskabet**

---

DK Real Estate Holding II K/S  
Jægersborg Allé 1 A  
2920 Charlottenlund

Hjemsted: Gentofte  
CVR-nr.: 35 03 68 06  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Jens Schaumann

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for DK Real Estate Holding II K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 22. juni 2023

### **Bestyrelsen**

Jens Schaumann  
Formand

**Til ejeren i DK Real Estate Holding II K/S****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for DK Real Estate Holding II K/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

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

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 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 årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Søborg, den 22. juni 2023

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Alsted  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34080

**HOVED- OG NØGLETAL****Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Resultat</i>					
Bruttotab	-44	-24	-26	-33	-51
Finansielle poster i alt	-2.521	253.309	94.687	-19.781	32.533
Årets resultat	-2.564	253.285	94.661	-19.814	-31.439
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	132.728	540.246	285.738	189.955	207.276
Egenkapital	109.751	512.316	259.030	164.369	184.183

**Nøgletal**

	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	-1%	66%	45%	-11%	-16%
<i>Soliditet</i>					
Soliditetsgrad	83%	95%	91%	87%	89%

*Definitioner af nøgletal*

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$



### Væsentligste aktiviteter

Ifølge vedtægterne er selskabets formål at udvikle fast ejendom og drive virksomhed ved investering i og udvikling af fast ejendom herunder gennem holdingvirksomhed og beslægtede virksomheder. Selskabet har i regnskabsåret i overensstemmelse hermed gennem sit datterselskab udviklet en ejendom på havnefronten i København.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -2.564.160 mod DKK 253.285.301 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 109.751.393.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende. Selskabet havde således forventet et resultat i intervallet 5-10 millioner kroner. Der er påløbet flere omkostninger til færdiggørelse af byggeriet i datterselskabet end forventet, hvilket har forringet årets resultat af kapitalandele og dermed det samlede resultat.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer i 2023 et 0-resultat, idet datterselskabet har solgt samtlige ejendomme.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-43.579</b>	<b>-24.101</b>
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-8.033.547	254.057.896
Andre finansielle indtægter	6.288.035	0
2 Andre finansielle omkostninger	-775.069	-748.494
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.564.160</b>	<b>253.285.301</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-8.033.548	247.651.385
Forslag til udlodning for regnskabsåret	0	400.000.000
Overført resultat	5.469.388	-394.366.084
<b>I alt</b>	<b>-2.564.160</b>	<b>253.285.301</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	35.102.122	443.135.667
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>35.102.122</b>	<b>443.135.667</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>35.102.122</b>	<b>443.135.667</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	63.744.838	63.847.508
	Andre tilgodehavender	33.874.624	33.257.104
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>97.619.462</b>	<b>97.104.612</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.232</b>	<b>5.402</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>97.625.694</b>	<b>97.110.014</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>132.727.816</b>	<b>540.245.681</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	10.000	10.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	17.902.122	25.935.670
	Overført resultat	91.839.271	86.369.883
	Forslag til udlodning for regnskabsåret	0	400.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>109.751.393</b>	<b>512.315.553</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.875	8.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	22.951.548	22.139.019
	Selskabsskat	0	5.783.109
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>22.976.423</b>	<b>27.930.128</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>22.976.423</b>	<b>27.930.128</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>132.727.816</b>	<b>540.245.681</b>

- 5 Eventualforpligtelser
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Nærtstående parter

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udlodning for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	10.000	25.935.670	86.369.883	400.000.000
Betalt udbytte	0	0	0	-400.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-8.033.548	5.469.388	0
Saldo pr. 31.12.22	10.000	17.902.122	91.839.271	0

	2022	2021
	DKK	DKK

### 1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	-8.033.547	247.651.385
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	6.406.511
I alt	-8.033.547	254.057.896

### 2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	775.029	748.450
Øvrige finansielle omkostninger i alt	40	44
I alt	775.069	748.494

### 3. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-8.033.548	247.651.385
Forslag til udlodning for regnskabsåret	0	400.000.000
Overført resultat	5.469.388	-394.366.084
I alt	-2.564.160	253.285.301

#### 4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.22	17.200.000
Kostpris pr. 31.12.22	17.200.000
Opskrivninger pr. 01.01.22	425.935.667
Årets resultat fra kapitalandele	-8.033.545
Udbytte relateret til kapitalandele	-400.000.000
Opskrivninger pr. 31.12.22	17.902.122
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	35.102.122
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
K/S Kærholm, Gentofte	100%

#### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.22.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

**7. Nærtstående parter**

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
-------------------------	--------------------------

NPV Holding ApS, Gentofte	Ultimativ moder
Investeringsselskabet NPV ApS, Gentofte	Mellemliggende moder
NPV Group A/S, Gentofte	Mellemliggende moder
NPV Development ApS, Gentofte	Mellemliggende moder
Copenhagen Harbourfront Development ApS, Gentofte	Kapitalejer

Transaktioner	Relation	2022 DKK
Administrationshonorar til NPV A/S	Tilknyttet virksomhed	12.500
Renteudgifter til NPV Development ApS	Tilknyttet virksomhed	775.029
		31.12.22
Mellemværender		DKK
		63.744.838
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		63.744.838
Gæld til tilknyttede virksomheder		-22.951.548

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden NPV Holding ApS, Gentofte.



## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 112 undladt at udarbejde koncernregnskab. Selskabet er en dattervirksomhed af NPV Holding ApS, Gentofte, CVR-nr. 31 88 58 33, der udarbejder koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## BALANCE

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udlodning for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der vedta-

**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

ges inden godkendelsen af årsrapporten for DK Real Estate Holding II K/S, bindes ikke på opskrivningsreserven (samtidighedsprincippet).

**Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Virksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet virksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.