



Nordstern Ejendomsudvikling ApS

Havnen 5
8700 Horsens
CVR-nr. 35803343

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
12.04.2023

Michael Storgaard
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse for 2022 | 10 |
| Balance pr. 31.12.2022 | 11 |
| Egenkapitalopgørelse for 2022 | 13 |
| Pengestrømsopgørelse for 2022 | 14 |
| Noter | 15 |
| Anvendt regnskabspraksis | 22 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nordstern Ejendomsudvikling ApS

Havnen 5

8700 Horsens

CVR-nr.: 35803343

Hjemsted: Horsens

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Torben Modvig, formand

Jesper Henkel

Jan Aarestrup

Michael Storgaard

Direktion

Henrik Hoffmann, direktør

Michael Storgaard, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Nordstern Ejendomsudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 28.02.2023

Direktion

Henrik Hoffmann
direktør

Michael Storgaard
direktør

Bestyrelse

Torben Modvig
formand

Jesper Henkel

Jan Aarestrup

Michael Storgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nordstern Ejendomsudvikling ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nordstern Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 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 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 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 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.
- 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 herudover 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.

Aarhus, den 28.02.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Anders Larsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47818

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--------------------------------|----------|---------|-----------|---------|---------|
| | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. |
| Hovedtal | | | | | |
| Bruttofortjeneste | (23.746) | 113.209 | 1.756 | 34.584 | 77.040 |
| Driftsresultat | (44.435) | 88.297 | (21.717) | 13.012 | 59.709 |
| Resultat af finansielle poster | 29.831 | 105.926 | 118.259 | 97.342 | 39.504 |
| Resultat før skat | (14.604) | 194.223 | 96.542 | 110.354 | 99.214 |
| Årets resultat | (13.593) | 169.251 | 93.357 | 104.819 | 83.709 |
| Balancesum | 674.414 | 490.222 | 1.087.665 | 587.776 | 727.674 |
| Egenkapital | 229.127 | 242.520 | 263.269 | 209.912 | 155.093 |
| Nøgletal | | | | | |
| Egenkapitalforrentning (%) | (5,76) | 66,93 | 39,46 | 57,43 | 67,92 |
| Soliditetsgrad (%) | 33,97 | 49,47 | 24,20 | 35,71 | 21,31 |

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

Egenkapitalforrentning (%):

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

Gns. egenkapital

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsudvikling, ejendomsadministration og -rådgivning og dermed beslægtet virksomhed.

Selskabet er en del af Nordstern-koncernen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I juni 2022 blev KPC Holding-koncernen solgt til en paneuropæisk investeringsfond forvaltet af ActivumSG.

Som et led i et spændende år, har virksomheden i oktober 2022 foretaget navneskift fra KPC Ejendomsudvikling til Nordstern Ejendomsudvikling. Uagtet navneskift så vil vi fortsat tilbyde agile byggerier til vores kunder og samarbejdspartnere, hvor vi stræber efter at finde den bedste løsning for alle involverede parter uanset deres placering i værdikæden.

Selskabets resultat som udgør et underskud på 13.593 t.kr. og den økonomiske udvikling er væsentligt forringet sammenlignet med den udmeldte forventning i henhold til årsrapporten 2021. Resultatet er utilfredsstillende.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Resultatet er som ovenfor beskrevet væsentligt forringet end forventet.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er ingen usikkerhed forbundet med indregning eller måling ud over, hvad der er normalt for et selskab inden for ejendoms- og byggebranchen.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Årets resultat er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Forventet udvikling

Ordrebeholdningen er god, og alle udviklingssager afvikles planmæssigt, både tidsmæssigt og økonomisk.

Det finansielle beredskab er solidt.

Der forventes derfor et resultat for regnskabsåret 2023 på et højere niveau end dette års resultat.

Videnressourcer

Selskabet tilstræber bevidst at ansætte højt kvalificerede medarbejdere specielt med byggeteknisk, juridisk og økonomisk viden på højt niveau.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Selskabets produkter og ydelser undergår en stadig udvikling, uden at der udføres egentlige udviklingsaktiviteter.

Redegørelse for samfundsansvar

Koncernen har opstillet politikker for arbejdsmiljø, socialt ansvar og miljø.

Der henvises til redegørelse for kønsmæssig sammensætning i KPC Holding ApS.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Koncernen har opstillet politikker for kønsfordeling.

Der henvises til redegørelse for kønsmæssig sammensætning i KPC Holding ApS.

Redegørelse for politik for dataetik

Koncernen har opstillet politikker for dataetik.

Der henvises til redegørelse for kønsmæssig sammensætning i KPC Holding ApS.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022

| | Note | 2022 t.kr. | 2021 t.kr. |
|---|------|-----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | (23.746) | 113.209 |
| Personaleomkostninger | 1 | (20.689) | (24.912) |
| Driftsresultat | | (44.435) | 88.297 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 24.764 | 61.015 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 4.497 | 2.099 |
| Indtægter af kapitalandele i joint ventures | | (6.923) | 38.321 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 10.371 | 9.576 |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | (2.878) | (5.085) |
| Resultat før skat | | (14.604) | 194.223 |
| Skat af årets resultat | 4 | 1.011 | (24.972) |
| Årets resultat | 5 | (13.593) | 169.251 |

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

| | Note | 2022 t.kr. | 2021 t.kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 164.136 | 79.506 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 9.206 | 4.709 |
| Kapitalandele i joint ventures | | 15.867 | 30.098 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 975 | 74 |
| Finansielle aktiver | 6 | 190.184 | 114.387 |
| Anlægsaktiver | | 190.184 | 114.387 |
| Varer under fremstilling | | 828 | 38.740 |
| Forudbetalinger for varer | | 0 | 2.283 |
| Varebeholdninger | | 828 | 41.023 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 6.063 | 5.933 |
| Igangværende arbejder for fremmed regning | 7 | 11.710 | 3.392 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 339.751 | 135.860 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 51.817 | 63.357 |
| Andre tilgodehavender | | 34.708 | 20.585 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 1.546 | 0 |
| Tilgodehavender | | 445.595 | 229.127 |
| Likvide beholdninger | 8 | 37.807 | 105.685 |
| Omsætningsaktiver | | 484.230 | 375.835 |
| Aktiver | | 674.414 | 490.222 |

Passiver

| | Note | 2022 t.kr. | 2021 t.kr. |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital | | 2.000 | 2.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 16.823 | 20.197 |
| Overført overskud eller underskud | | 210.304 | 220.323 |
| Egenkapital | | 229.127 | 242.520 |
| Udskudt skat | 9 | 175 | 0 |
| Andre hensatte forpligtelser | 10 | 36.300 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 36.475 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 250.618 | 191.369 |
| Igangværende arbejder for fremmed regning | 7 | 3.629 | 2.166 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 6.800 | 5.801 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 144.402 | 1.400 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 923 | 3.800 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 0 | 30.789 |
| Anden gæld | | 2.440 | 12.377 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 408.812 | 247.702 |
| Gældsforpligtelser | | 408.812 | 247.702 |
| Passiver | | 674.414 | 490.222 |
| Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser | 12 | | |
| Eventualforpligtelser | 13 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 14 | | |
| Nærtstående parter med bestemmende indflydelse | 15 | | |
| Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår | 16 | | |
| Koncernforhold | 17 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2022

| | Virksomheds- kapital t.kr. | Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr. | Overført overskud eller underskud t.kr. | I alt t.kr. |
|---------------------------|----------------------------------|---|--|----------------|
| Egenkapital primo | 2.000 | 20.197 | 220.323 | 242.520 |
| Øvrige egenkapitalposter | 0 | 0 | 200 | 200 |
| Overført til reserver | 0 | (3.374) | 3.374 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | (13.593) | (13.593) |
| Egenkapital ultimo | 2.000 | 16.823 | 210.304 | 229.127 |

Øvrige egenkapitalposter består af effekt af incitamentsprogrammer. Der henvises til note 1 for yderligere beskrivelse.

Pengestrømsopgørelse for 2022

| | Note | 2022 t.kr. | 2021 t.kr. |
|--|------|-----------------|------------------|
| Driftsresultat | | (44.435) | 88.297 |
| Andre hensatte forpligtelser | | 36.300 | 0 |
| Ændringer i arbejdskapital | 11 | 17.872 | 278.496 |
| Pengestrømme vedrørende primær drift | | 9.737 | 366.793 |
| Modtagne finansielle indtægter | | 10.371 | 9.576 |
| Betalte finansielle omkostninger | | (2.878) | (5.226) |
| Refunderet/(betalt) skat | | (31.149) | 3.230 |
| Pengestrømme vedrørende drift | | (13.919) | 374.373 |
| Køb af finansielle aktiver | | (118.134) | (79.015) |
| Salg af finansielle aktiver | | 58.275 | 101.924 |
| Modtagne udbytter | | 5.900 | 72.895 |
| Pengestrømme vedrørende investeringer | | (53.959) | 95.804 |
| Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering | | (67.878) | 470.177 |
| Udbetalt udbytte | | 0 | (190.000) |
| Ændring i kortfristet bankgæld | | 0 | (261.006) |
| Pengestrømme vedrørende finansiering | | 0 | (451.006) |
| Ændring i likvider | | (67.878) | 19.171 |
| Likvider primo | | 105.685 | 86.514 |
| Likvider ultimo | | 37.807 | 105.685 |
| Likvider ultimo sammensætter sig af: | | | |
| Likvide beholdninger | | 37.807 | 105.685 |
| Likvider ultimo | | 37.807 | 105.685 |

Noter

1 Personaleomkostninger

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Gager og lønninger | 17.293 | 21.605 |
| Pensioner | 3.170 | 3.034 |
| Andre omkostninger til social sikring | 169 | 165 |
| Andre personaleomkostninger | 57 | 108 |
| | 20.689 | 24.912 |

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 19 | 20 |
|---|-----------|-----------|

| | Ledelses- | Ledelses- |
|------------|------------------|------------------|
| | vederlag | vederlag |
| | 2022 | 2021 |
| | t.kr. | t.kr. |
| Direktion | 3.198 | 4.221 |
| Bestyrelse | 658 | 342 |
| | 3.856 | 4.563 |

Særlige incitamentsprogrammer

ASG Domus Holding ApS har i 2022 implementeret et warrant-baseret incitamentsprogram, hvor medlemmer af direktionen og øvrige medarbejdere i nøglepositioner tildeles optioner til at tegne nye B-aktier i ASG Domus Holding ApS for 0,01 kr. pr. aktie. Hensigten med incitamentsprogrammet er at motivere og fastholde ledelsesmedlemmer og nøglemedarbejdere samt bidrage til opfyldelsen af koncernens forretningsplan og fremtidige værdiskabelse.

Incitamentsprogrammet er et koncernprogram, hvor udnyttelsen af warrants er betinget af ansættelse i et koncernselskab. Udvalgte medarbejdere i Nordstern Ejendomsudvikling ApS deltager i incitamentsprogrammet.

Warrants tildeles vederlagsfrit og giver ingen udbytte eller stemmerettigheder. For at deltage i programmet skal deltageren have foretaget en investering i et bestemt antal B-aktier til dagsværdi.

Da tildelte warrants kun kan udnyttes i tilfælde af et exit, er optjeningsperioden (vesting perioden) variabel. Antallet af warrants, der kan udnyttes, afhænger af størrelsen af exit-provenuet samt hvilken type exit, der er tale om. Optjening af warrants er betinget af ansættelse i et koncernselskab (arbejdsbetingelse), når exit-begivenheden indtræffer. Optjente warrants, som ikke udnyttes ved indtræden af en exit-begivenhed, bortfalder uden nogen form for kompensation.

Dagsværdien på tildelingstidspunktet, for warrants der er tildelt i 2022, er 5,8 mio. kr., hvilket afspejler den mest

sandsynlige form for exit, og indregnes som en omkostning over den forventede optjeningsperiode (vesting periode). I 2022 er der indregnet 200 t.kr. i resultatopgørelsen under personaleomkostninger.

Koncernen er ved udnyttelse af warrants berettiget til at kræve kontant afregning af warrants, så deltageren i stedet for at tegne og modtage B-aktier modtager kontant afregning med et beløb svarende til nettoværdien af de udnyttede warrants. Ifølge ledelsen er koncernen reelt ikke forpligtet til at afregne kontant, og har derfor klassificeret programmet som en egenkapitalordning.

Dagsværdien af warrants, der er tildelt i 2022, er estimeret ved hjælp af Monte Carlo-simuleringer.

Dagsværdien er beregnet under følgende forudsætninger:

| | |
|---|--------------|
| Markedsværdi på etableringstidspunktet: | 837 mio. kr. |
| Forventet volatilitet: | 40,15% |
| Aktieoptionernes forventede løbetid: | 3,625 år |
| Risikofri rente: | 2,27% |

Den forventede volatilitet er baseret på en analyse af den historiske volatilitet i sammenlignelige aktieselskaber (peer-gruppe) samt faktorer, der er specifikke for ASG Domus Holding ApS.

Antallet af warrants, der optjenes, afhænger af størrelsen af exit-provenuet. Exit-provenuet påvirker hvor mange warrants der kan udnyttes. Exit-provenuet er en markeds-baseret optjeningsbetingelse. Der er taget højde for markedsbaserede optjeningsbetingelser i fastsættelsen af dagsværdien på tildelingstidspunktet som en del af Monte Carlo-simuleringen.

Nedenstående oversigt viser de tildelte warrants. De tildelte warrants har alle de samme betingelser.

Antal warrants

| | Antal warrants | Vægtet gennemsnit dagsværdi pr. warrant (fastsat på tildelingsdatoen) |
|----------------------------|----------------|--|
| 1. januar 2022 | 0 | 0 |
| Årets tildeling | 24.053 | 241 |
| Fortabelse i løbet af året | 0 | 241 |
| 31. december 2022 | 24.053 | 241 |

2 Andre finansielle indtægter

| | 2022 | 2021 |
|--|---------------|--------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 7.838 | 1.118 |
| Finansielle indtægter fra associerede virksomheder | 1.905 | 2.553 |
| Øvrige finansielle indtægter | 628 | 5.905 |
| | 10.371 | 9.576 |

3 Andre finansielle omkostninger

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------|--------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 1.986 | 2.513 |
| Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder | 23 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 869 | 2.572 |
| | 2.878 | 5.085 |

4 Skat af årets resultat

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------|----------------|---------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Aktuel skat | (1.186) | 30.789 |
| Ændring af udskudt skat | 175 | (5.817) |
| | (1.011) | 24.972 |

5 Forslag til resultatdisponering

| | 2022 | 2021 |
|---|-----------------|----------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret | 0 | 115.000 |
| Overført resultat | (13.593) | 54.251 |
| | (13.593) | 169.251 |

6 Finansielle aktiver

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr. | Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr. | Kapitalandele i joint ventures t.kr. | Andre værdipapirer og kapital- andele t.kr. |
|-------------------------------------|---|---|---|---|
| Kostpris primo | 78.736 | 4.800 | 10.580 | 75 |
| Tilgange | 117.233 | 0 | 0 | 902 |
| Afgange | (31.846) | 0 | (7.117) | 0 |
| Kostpris ultimo | 164.123 | 4.800 | 3.463 | 977 |
| Opskrivninger primo | 770 | (91) | 19.518 | 0 |
| Andel af årets resultat | 65 | 4.497 | 1.558 | 0 |
| Udbytte | 0 | 0 | (6.400) | 0 |
| Tilbageførsel ved afgange | (822) | 0 | (2.272) | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 13 | 4.406 | 12.404 | 0 |
| Nedskrivninger primo | 0 | 0 | 0 | (1) |
| Årets nedskrivninger | 0 | 0 | 0 | (1) |
| Nedskrivninger ultimo | 0 | 0 | 0 | (2) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 164.136 | 9.206 | 15.867 | 975 |

| Kapitalandele i dattervirksomheder | Hjemsted | Ejerandel % |
|--|----------|----------------|
| Komplementarselskabet TFS ApS | Herning | 100,00 |
| RV 2019 ApS | Herning | 50,10 |
| RV 2 2019 ApS | Herning | 63,50 |
| Woods Nordhavn I ApS | Herning | 100,00 |
| Ejendomsselskabet Smedegaarden ApS | Herning | 55,00 |
| K/S Flegmade Vejle | Herning | 100,00 |
| Komplementarselskabet Flegmade Vejle ApS | Herning | 100,00 |
| Falen 2022 ApS | Herning | 100,00 |
| SH35 ApS | Herning | 100,00 |
| Udviklingselskabet Frederikssund ApS | Herning | 60,00 |
| NSF IV Woods Office Tegholmegade 38 ApS | Herning | 100,00 |
| Projektselskabet 01.03.2022 ApS | Herning | 100,00 |
| CK Skejby ApS | Herning | 100,00 |

| Kapitalandele i associerede virksomheder | Hjemsted | Ejerandel % |
|---|-----------------|--------------------|
| Tegholmen K, L og M A/S | Herning | 50,00 |
| Project HT 1 Holding ApS | Varde | 25,00 |
| Project HT 2 Holding ApS | Varde | 25,00 |
| Flyvestationen Holding ApS | Varde | 23,00 |

| Kapitalandele i joint ventures | Hjemsted | Ejerandel % |
|--|-----------------|--------------------|
| TN Udvikling A/S | Aalborg | 50,00 |
| Projektselskabet af 01.07.2015 ApS | Herning | 50,00 |
| Udviklingselskabet af 31. oktober 2017 ApS | Herning | 50,00 |
| P/S Magnolieholm | Herning | 25,00 |
| Komplementarselskabet Magnolieholm ApS | Herning | 25,00 |
| Atriet ApS | Herning | 50,00 |

7 Igangværende arbejder for fremmed regning

| | 2022 t.kr. | 2021 t.kr. |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Igangværende arbejder for fremmed regning | 26.433 | 10.709 |
| Foretagne acontofaktureringer | (18.352) | (9.483) |
| Overført til forpligtelser | 3.629 | 2.166 |
| | 11.710 | 3.392 |

8 Likvide beholdninger

I likvide beholdninger indgik pr. 31.12.2021 indestående på deponeringskonti med 105.313 t.kr.

9 Udskudt skat

| Bevægelser i året | 2022 t.kr. | 2021 t.kr. |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Primo | 0 | 5.817 |
| Indregnet i resultatopgørelsen | 175 | (5.817) |
| Ultimo | 175 | 0 |

Udskudt skat i årsrapporten består af skat på forskelsværdien mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af igangværende arbejder mv., herunder midlertidige forskelle i kapitalandele, som ikke er selvstændige skattesubjekter samt incitamentsprogrammer.

10 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til tvister og lignende.

11 Ændring i arbejdskapital

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------|---------------|----------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Ændring i varebeholdninger | 40.195 | (3.442) |
| Ændring i tilgodehavender | (214.922) | 622.474 |
| Ændring i leverandørgæld mv. | 192.599 | (340.536) |
| | 17.872 | 278.496 |

12 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

| | 2022 | 2021 |
|--|--------------|--------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt | 110 | 256 |

13 Eventualforpligtelser

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| Kautions- og garantiforpligtelser | 225.503 | 143.682 |
| Eventualforpligtelser i alt | 225.503 | 143.682 |

Kautions- og eventualforpligtelser omfatter arbejdsgarantier på igangværende projekter med 0 t.kr. (2021: 0 t.kr.), arbejdsgarantier på afsluttede projekter på 4.166 t.kr. (2021: 4.166 t.kr.) samt øvrige garantier med 221.337 t.kr. (2021: 139.516 t.kr.).

Selskabet er part i forskellige juridiske tvister og voldgiftssager, som ikke forventes at have væsentlig negativ indvirkning på selskabet.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med ASG Domus Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Bankgæld i tilknyttede selskaber er sikret ved sikkerhed i kapitalandele i tilknyttede selskaber. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte kapitalandele udgør 46.289 t.kr. pr. 31.12.2022. Bankgælden, som kapitalandelene er stillet til sikkerhed for, udgør 122.736 t.kr. pr. 31.12.2022.

Kaution over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for bankgæld i tilknyttede selskaber maksimeret til 217.180 t.kr. Gældsforpligtelsen, der er stillet selvskyldnerkaution over for, udgør 44.511 t.kr. pr. 31.12.2022.

Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder

Bankgæld i associerede selskaber er sikret ved sikkerhed i kapitalandele i associerede selskaber. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte kapitalandele udgør 8.345 t.kr. pr. 31.12.2022. Bankgælden, som kapitalandelene er stillet til sikkerhed for, udgør 1.798 t.kr. pr. 31.12.2022.

Sikkerhedsstillelser over for joint ventures

Bankgæld i joint ventures er sikret ved transport i fremtidige salgssummer samt sikkerhed i kapitalandele i joint ventures.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte kapitalandele udgør 469 t.kr. pr. 31.12.2022. Bankgælden, som kapitalandelene er stillet til sikkerhed for, udgør 951 t.kr. pr. 31.12.2022.

Kaution over for joint ventures

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for bankgæld i et joint venture selskab maksimeret til 83.350 t.kr. Gældsforpligtelsen, der er stillet selvskyldnerkaution over for, udgør 1.901 t.kr. pr. 31.12.2022.

15 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter følgende:

KPC Holding ApS, Herning

ASG Hamlet Holding ApS, Horsens

ASG Domus Holding ApS, Horsens

ASG Denmark S.á.r.l., Luxembourg

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

Alle transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.

17 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

ASG Domus Holding ApS, Horsens

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

KPC Holding ApS, Herning

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår resultatopgørelsens opdeling af regnskabsposter, idet regnskabet tidligere er aflagt som funktionsopdelt resultatopgørelse, men som følge af indtræden i ny koncern i 2022, er regnskabet for 2022 aflagt med artsopdelt resultatopgørelse.

Praksisændringen medfører ingen effekt på årets resultat før skat, balancesum eller egenkapital, men udelukkende fordeling i resultatopgørelsen, samt ændringer til hoved- og nøgletal.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis ligesom hoved- og nøgletal er tilpasset.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 er der ikke udarbejdet koncernregnskab for 2022, idet Nordstern Ejendomsudvikling ApS indgår i det overliggende koncernregnskab for moderselskabet KPC Holding ApS.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i takt med, at kontrollen over varer og tjenesteydelser overføres til kunden med et beløb svarende til det, som forventes modtaget som vederlag for de overførte varer eller tjenesteydelser.

Kontrakter vedrørende projekter indenfor fast ejendom indregnes som leveringsforpligtelser, der opfyldes over tid, idet der løbende opnås ret til betaling for det til dato udførte arbejde. Sådanne projekter indregnes derfor over tid som et igangværende arbejde for fremmed regning baseret på den pr. balancedagen opgjorte færdiggørelsesgrad. Færdiggørelsesgraden opføres efter en stadbaseret model eller alternativt en kostprisbaseret model, baseret på andelen af afholdte omkostninger for arbejde udført frem til balancedagen set i forhold til de forventede samlede omkostninger.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets omkostninger til underleverandører, herunder reelle køb af varer samt underleverandørers timeforbrug, målt til kostpris.

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.

Personaleomkostninger

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

Udvalgte medarbejdere i Nordstern Ejendomsudvikling ApS indgår i aktiebaserede incitamentsordninger (egenkapitalordninger). I forbindelse med egenkapitalordninger måles warrants til dagsværdi på tildelingstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen som personaleomkostninger over optjeningsperioden (vesting perioden). Modposten indregnes på egenkapitalen. Optjeningsperioden (vesting perioden) er variabel og estimeres af ledelsen.

Dagsværdien af tildelte warrants fastsættes på tildelingstidspunktet. Markedsbaserede optjeningsbetingelser (market conditions) tages i betragtning ved opgørelsen af dagsværdien af warrants. Antal warrants, der forventes optjent, er delvist baseret på forhold, der afhænger af markedsværdien af ASG Domus-aktien. Disse forhold betragtes som markedsbaserede optjeningsbetingelser, og afspejles i dagsværdien på tildelingstidspunktet. Markedsbaserede optjeningsbetingelser bliver ikke efterfølgende revurderet. Antal warrants, der forventes optjent, er delvist baseret på ansættelse (arbejdsbetingelse), og er en ikke-markedsbaseret optjeningsbetingelse. Ikke-markedsbaserede optjeningsbetingelser revurderes løbende.

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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Indtægter af kapitalandele i joint ventures

Indtægter af kapitalandele i joint ventures omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte joint ventures resultat efter forholdsmæssig eliminerings 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, renter fra andre tilgodehavender samt dagsværdireguleringer af unoterede kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokostnader vedrørende værdipapirer.

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.

Selskabet 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**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.

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.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Kapitalandele i joint ventures

Kapitalandele i joint ventures indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

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

Kapitalandele i joint ventures nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter grunde og bygninger til videresalg og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

I kostprisen indgår omkostninger til anskaffelse af grund og tillæg af efterfølgende opførelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

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.

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.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler indenfor garantiperioden på 1-5 år. Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

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 og betalt 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 anlægsaktiver.

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

Likvider omfatter likvide beholdninger.