



Frugtmarkedet 11 Holding ApS

Paradisæblevej 4, 5. 2
2500 Valby
CVR-nr. 40995048

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
06.02.2023

Christian Jørgensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2022	9
Koncernens balance pr. 31.12.2022	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022	17
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022	18
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022	20
Modervirksomhedens noter	21
Anvendt regnskabspraksis	23

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Frugtmarkedet 11 Holding ApS

Paradisæblevej 4, 5. 2

2500 Valby

CVR-nr.: 40995048

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Lars Gøtke, formand

Christian Jørgensen

Søren Beck-Heede

Charlotte Vincents Johansen

Direktion

Hans-Bo Hyldig, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Frugtmarkedet 11 Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens 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.

Valby, den 06.02.2023

Direktion

Hans-Bo Hyldig

direktør

Bestyrelse

Lars Gøtke

formand

Christian Jørgensen

Søren Beck-Heede

Charlotte Vincents Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Frugtmarkedet 11 Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Frugtmarkedet 11 Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens 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 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.

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 årsregnskabsloven.

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

Valby, den 06.02.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Tim Kjær-Hansen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23295

René Carøe Andersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34499

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2022	2021	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal			
Bruttofortjeneste	41.836	1.942	448
Driftsresultat	41.836	1.942	448
Resultat af finansielle poster	(11.301)	(38)	(2)
Årets resultat	142.554	222.603	105.021
Balancesum	1.374.802	1.067.604	402.065
Investeringer i materielle aktiver	45.934	376.336	274.551
Egenkapital	394.227	495.457	277.126
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(10.506)	(57.293)	98.136
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(45.934)	(376.336)	(272.551)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	499.014	(454)	152.065
Nøgletal			
Egenkapitalforrentning (%)	32,04	57,63	75,79
Soliditetsgrad (%)	28,68	46,41	68,93

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

Egenkapitalforrentning (%):

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

Soliditetsgrad (%):

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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter er at agere holdingselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 142.554 t.kr.

Årets værdiregulering af ejendomme udgør 152.226 t.kr. Værdiansættelsen af ejendomme er foretaget af ledelsen med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, samt ved vurdering af sammenlignelige ejendomme. Anvendt afkastkrav er fastsat med 3,63%.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Resultatet for 2022 er i overensstemmelse med forventningerne ved årets begyndelse.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommenes budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkrav er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Forventet udvikling

Koncernen har i 2022 færdigopført og fuldt ibrugtaget sin udlejningsejendom, og har i første driftsår oppebåret en tilfredsstillende udlejning. Det er koncernens forventning, at ejendommen vil fortsætte et højt udlejningsniveau med en fornuftig indtjening. Koncernen forventer et resultat før dagsværdiregulering og skat i niveauet 28 – 32 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		41.835.881	1.942.260
Andre finansielle indtægter		22.024	0
Andre finansielle omkostninger		(11.323.200)	(37.995)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		30.534.705	1.904.265
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		152.226.445	283.486.596
Resultat før skat		182.761.150	285.390.861
Skat af årets resultat	2	(40.207.454)	(62.787.835)
Årets resultat	3	142.553.696	222.603.026

Koncernens balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		1.260.000.000	1.061.839.261
Materielle aktiver	4	1.260.000.000	1.061.839.261
Anlægsaktiver		1.260.000.000	1.061.839.261
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		321.299	0
Andre tilgodehavender		222.823	0
Afledte finansielle instrumenter	5	105.323.076	0
Periodeafgrænsningsposter	6	437.404	364.191
Tilgodehavender		106.304.602	364.191
Likvide beholdninger		8.497.895	5.400.432
Omsætningsaktiver		114.802.497	5.764.623
Aktiver		1.374.802.497	1.067.603.884

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	7	80.000	80.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		82.151.999	(3.817.499)
Overført overskud eller underskud		311.994.922	499.194.220
Egenkapital		394.226.921	495.456.721
Udskudt skat	8	126.383.945	88.922.255
Hensatte forpligtelser		126.383.945	88.922.255
Gæld til realkreditinstitutter		820.092.645	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	820.092.645	0
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	8.673.982	0
Bankgæld		0	439.476.004
Deposita		13.082.088	8.508.900
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.272.896	2.836.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		782.689	23.416.386
Skyldig skat		4.399.571	0
Afledte finansielle instrumenter		0	4.894.229
Anden gæld		1.312.246	26.122
Periodeafgrænsningsposter	10	1.575.514	4.066.967
Kortfristede gældsforpligtelser		34.098.986	483.224.908
Gældsforpligtelser		854.191.631	483.224.908
Passiver		1.374.802.497	1.067.603.884

Begivenheder efter balancedagen	1
Personaleforhold	12
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13
Transaktioner med nærtstående parter	14
Dattervirksomheder	15

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	(3.817.499)	499.194.220	495.456.721
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(329.752.994)	(329.752.994)
Værdireguleringer	0	110.217.305	0	110.217.305
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(24.247.807)	0	(24.247.807)
Årets resultat	0	0	142.553.696	142.553.696
Egenkapital ultimo	80.000	82.151.999	311.994.922	394.226.921

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Driftsresultat		41.835.881	1.942.260
Ændringer i arbejdskapital	11	(18.446.577)	(58.877.634)
Pengestrømme vedrørende primær drift		23.389.304	(56.935.374)
Modtagne finansielle indtægter		22.024	0
Betalte finansielle omkostninger		(11.323.200)	(37.995)
Refunderet/(betalt) skat		(22.594.000)	(319.347)
Pengestrømme vedrørende drift		(10.505.872)	(57.292.716)
Køb mv. af materielle aktiver		(45.934.294)	(376.336.299)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(45.934.294)	(376.336.299)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(56.440.166)	(433.629.015)
Optagelse af lån		828.766.627	0
Udbetalt udbytte		(329.752.994)	(454.331)
Pengestrømme vedrørende finansiering		499.013.633	(454.331)
Ændring i likvider		442.573.467	(434.083.346)
Likvider primo		(434.075.572)	7.774
Likvider ultimo		8.497.895	(434.075.572)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		8.497.895	5.400.432
Kortfristet gæld til banker		0	(439.476.004)
Likvider ultimo		8.497.895	(434.075.572)

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	2.745.764	0
Ændring af udskudt skat	37.461.690	62.787.835
	40.207.454	62.787.835

3 Forslag til resultatdisponering

	2022 kr.	2021 kr.
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	329.752.994	0
Overført resultat	(187.199.298)	222.603.026
	142.553.696	222.603.026

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	648.887.665
Tilgange	45.934.294
Kostpris ultimo	694.821.959
Dagsværdireguleringer primo	412.951.596
Årets dagsværdireguleringer	152.226.445
Dagsværdireguleringer ultimo	565.178.041
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.260.000.000
Årets indregnede renter	1.407.828

Koncernens investeringsejendom er færdig udviklet i år, og består af 28.703 m², der anvendes til beboelsesudlejning og er beliggende i Valby.

Koncernens investeringsejendom er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det anvendte afkastkrav pr. 31.12.2022 udgør 3,63%, mod 3,50% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 200 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 150 mio. kr.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen.

Koncernen har indgået lejekontrakter med lejerne, der af lejerne kan opsiges med 3 måneders varsel.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendom udgør pr. balancedagen 1.260 mio. kr. mod 1.062 mio. kr. sidste år. Ændring skyldes dels tilgang med aktiveret omkostninger til opførelse samt ændring af dagsværdien med 152.226 t.kr., der er indregnet direkte i resultatopgørelsen.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

5 Afledte finansielle instrumenter

Til sikring af koncernens variabelt forrentede realkreditgæld er der indgået en renteswapaftale, der udløber 30. december 2032. Hovedstolen i renteswapaftalen udgør 480.000 t.kr. Pr. 31.december 2022 er renteswapaftalens dagsværdi opgjort til en positiv værdi på 105.323 t.kr., der er indregnet som tilgodehavende i balancen med modpost på egenkapitalen under reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter.

Dagsværdien af renteswapaftalen er opgjort som nutidsværdien af de fremtidige forventede nettopengestrømme i henhold til aftalen, baseret på den aftalte faste rentesats og den aktuelle rentekurve på balancedagen, tilbagediskonteret til 31.december 2022 ved anvendelse af en risikofri rente. Denne opgjorte værdi er ikke korrigeret for selskabets egen kreditrisiko, da effekten er vurderet at være uvæsentlig.

6 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalinger, hvor omkostningen er afholdt i 2022, men som vedrører efterfølgende regnskabsår.

7 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Bogført pariværdi kr.
A - Anparter	40.000	1	40.000
B - Anparter	40.000	1	40.000
	80.000		80.000

8 Udskudt skat

	2022 kr.	2021 kr.
Materielle aktiver	126.380.140	90.809.829
Forpligtelser	3.805	0
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(1.887.574)
Udskudt skat i alt	126.383.945	88.922.255

Bevægelser i året	2022 kr.	2021 kr.
Primo	88.922.255	27.211.150
Indregnet i resultatopgørelsen	37.461.690	61.711.105
Ultimo	126.383.945	88.922.255

9 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	8.673.982	820.092.645	786.269.072
	8.673.982	820.092.645	786.269.072

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af periodiseret omsætning.

11 Ændring i arbejdskapital

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring i tilgodehavender	(617.335)	(323.507)
Ændring i leverandørgæld mv.	(17.829.242)	(58.554.127)
	(18.446.577)	(58.877.634)

12 Personaleforhold

Koncernen har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til kreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1,26 mia. kr.

14 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.

15 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Ejendomsselskabet Frugtmarkedet 11 ApS	Valby	ApS	100,00

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(99.330)	(74.708)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		142.640.559	222.672.398
Andre finansielle omkostninger	2	(12.032)	(11.864)
Resultat før skat		142.529.197	222.585.826
Skat af årets resultat	3	24.499	17.200
Årets resultat	4	142.553.696	222.603.026

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		394.181.849	495.571.792
Finansielle aktiver	5	394.181.849	495.571.792
Anlægsaktiver		394.181.849	495.571.792
Udskudt skat	6	0	17.200
Tilgodehavende skat		41.699	0
Tilgodehavender		41.699	17.200
Likvide beholdninger		37.141	579
Omsætningsaktiver		78.840	17.779
Aktiver		394.260.689	495.589.571

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		222.076.849	323.466.792
Overført overskud eller underskud		172.070.072	171.909.929
Egenkapital		394.226.921	495.456.721
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.768	16.283
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	116.567
Kortfristede gældsforpligtelser		33.768	132.850
Gældsforpligtelser		33.768	132.850
Passiver		394.260.689	495.589.571
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Transaktioner med nærtstående parter	9		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	323.466.792	171.909.929	495.456.721
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(329.752.994)	(329.752.994)
Øvrige egenkapitalposter	0	85.969.498	0	85.969.498
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(330.000.000)	330.000.000	0
Årets resultat	0	142.640.559	(86.863)	142.553.696
Egenkapital ultimo	80.000	222.076.849	172.070.072	394.226.921

Modervirksomhedens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	958	2.619
Renteomkostninger i øvrigt	0	8.389
Øvrige finansielle omkostninger	11.074	856
	12.032	11.864

3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	17.200	(17.200)
Refusion i sambeskatning	(41.699)	0
	(24.499)	(17.200)

4 Forslag til resultatdisponering

	2022 kr.	2021 kr.
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	329.752.994	0
Overført resultat	(187.199.298)	222.603.026
	142.553.696	222.603.026

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	172.105.000
Kostpris ultimo	172.105.000
Opskrivninger primo	323.466.792
Egenkapitalreguleringer	85.969.498
Andel af årets resultat	142.640.559
Udbytte	(330.000.000)
Opskrivninger ultimo	222.076.849
Regnskabsmæssig værdi ultimo	394.181.849

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

6 Udskudt skat

	2022	2021
	kr.	kr.
Fremførbare skattemæssige underskud	0	17.200
Udskudt skat i alt	0	17.200

	2022	2021
	kr.	kr.
Bevægelser i året		
Primo	17.200	0
Indregnet i resultatopgørelsen	(17.200)	17.200
Ultimo	0	17.200

7 Personaleforhold

Koncernen har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab 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.

9 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 årsregnskabet 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.

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%.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi, der beregnes som den tilbagediskonterede værdi af forventede fremtidige nettopengestrømme ved anvendelse af en tilnærmet risikofri rente korrigeret for eventuelle faktorer, som en eventuel markedsdeltager vil tillægge

værdi ved overtagelse af instrumentet. Afløede finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afløede finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte i reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter under egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperioden.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

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.

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 renteindtægter, herunder amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme under opførelse indregnes og måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter opførelse måles investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Er der ved opførelse af investeringsejendomme opstået en højere værdi end kostprisen, vil investeringsjendomme under opførelse opskrives til markedsværdien.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model 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 ejendommenes 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.

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.

Tilgodehavender

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

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 og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko.