

---

# **2019.12.17 Holding P/S**

c/o Solstra Capital Partners A/S, Amaliegade 24, st.,  
1256 København K

## Årsrapport for 2021

---

CVR-nr. 41 02 00 08

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/6 2022

Mette Kapsch  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 12

Noter til årsregnskabet 13

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for 2019.12.17 Holding P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. juni 2022

## Direktion

Henrik Gram  
direktør

Mette Kapsch  
direktør

## Bestyrelse

Martin Rauhe Pedersen  
formand

Søren Møller-Larsson

Rasmus Tore Lund Jacobsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i 2019.12.17 Holding P/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for 2019.12.17 Holding P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- 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.

Hellerup, den 30. juni 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Torben Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne18651

Claus Carlsson  
statsautoriseret revisor  
mne29461

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	2019.12.17 Holding P/S c/o Solstra Capital Partners A/S Amaliegade 24, st. 1256 København K  CVR-nr.: 41 02 00 08 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Martin Rauhe Pedersen, formand Søren Møller-Larsson Rasmus Tore Lund Jacobsen
<b>Direktion</b>	Henrik Gram Mette Kapsch
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Hoved- og nøgletal

Set over en 2-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern	
	2021 TDKK	2019/20 *) TDKK
<b>Hovedtal</b>		
<b>Resultat</b>		
Nettoomsætning	31.536	12.321
Resultat af ordinær primær drift	859.604	51.443
Resultat før finansielle poster	859.604	51.443
Resultat af finansielle poster	-178.013	-23.908
Periodens resultat	681.454	2.935
<b>Balance</b>		
Balancesum	1.624.065	2.166.902
Egenkapital	653.339	731.885
<b>Pengestrømme</b>		
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	-183.238	-104.506
- investeringsaktivitet	1.433.028	-1.090.847
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-659.971	-801.728
- finansieringsaktivitet	-1.241.080	1.230.852
Årets forskydning i likvider	8.710	35.499
<b>Nøgletal i %</b>		
Afkastningsgrad	52,9%	2,4%
Soliditetsgrad	40,2%	33,8%
Forrentning af egenkapital	98,4%	0,8%

Definition af nøgletal fremkommer under regnskabspraksis.

\*) Regnskabsperioden 2019/2020 er selskabets første regnskabsår og omfatter perioden 17. december 2019 til 31. december 2020.



# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Bellakvarter er et nyt attraktivt kvarter i København. I samarbejde med Københavns Kommune har koncernen udarbejdet en helhedsplan/masterplan/byudviklingsplan på 182.000 m<sup>2</sup> grund, hvor der kan opføres og udvikles mere end 335.000 m<sup>2</sup> bolig- og erhvervsbyggeri.

Opførelsen af byggeri sker via det 100% ejede datterselskab Bellakvarter Projektselskab A/S i samarbejde med Solstra Development ApS og andre nøje udvalgte samarbejdspartnere.

## Udvikling i året

Koncernens resultat efter skat udgør TDKK 681.454 (2020: TDKK 2.935).

Stigning i resultat kan henføres til salg af fire færdigopførte udlejningsejendomme, opløftet af effekt af positiv markedsudvikling i salgspriser på ejendommene. Dette medfører en positiv værdiregulering ved færdigopførelse, salg af udlejningsejendomme samt opskrivning af byggeretter.

Egenkapitalen udgør TDKK 653.339 (2020: TDKK 731.885).

Moderselskabets resultat efter skat for perioden er opgjort til TDKK 587.493 (2020: TDKK 78.863) og kan primært henføres til renteindtægter på lån givet til koncernselskab samt udbytter fra underliggende aktiviteter.

Moderselskabets egenkapital udgør TDKK 635.306 (2020: TDKK 807.813).

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Færre salg af færdigopførte ejendomme forventes i 2022 og resultat forventes i niveauet 400-500 mio.kr.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Opgørelse og indregning af byggeretter og investeringsejendomme til dagsværdi medfører en vis usikkerhed. Markedsværdi opgøres individuelt for de forskellige byggefelter. Yderligere information herom findes i noterne og under regnskabspraksis.

## Usædvanlige forhold

Den finansielle stilling pr. 31 december 2021 og resultatet af aktiviteterne har ikke været påvirket af usædvanlige forhold eller begivenheder.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021	2019/20	2021	2019/20
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Nettoomsætning</b>	1	<b>31.536</b>	<b>12.321</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer af investerings- ejendomme		938.432	123.335	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-10.203	-4.999	0	0
Andre eksterne omkostninger		-43.834	-27.581	-343	-12
<b>Bruttoresultat</b>		<b>915.931</b>	<b>103.076</b>	<b>-343</b>	<b>-12</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-56.327	-51.633	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>859.604</b>	<b>51.443</b>	<b>-343</b>	<b>-12</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	325.500	0
Finansielle indtægter	3	746	1.436	262.338	78.877
Finansielle omkostninger	4	-178.759	-25.344	-2	-2
<b>Resultat før skat</b>		<b>681.591</b>	<b>27.535</b>	<b>587.493</b>	<b>78.863</b>
Skat af årets resultat	5	-137	-24.600	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>681.454</b>	<b>2.935</b>	<b>587.493</b>	<b>78.863</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Goodwill		286.328	342.655	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	6	<b>286.328</b>	<b>342.655</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Investeringsejendomme, grunde til udvikling		204.440	170.301	0	0
Investeringsejendomme, udlejning		121.801	121.121	0	0
Investeringsejendomme, under opførelse		957.723	1.487.138	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>1.283.964</b>	<b>1.778.560</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	162.300	162.300
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	9	0	0	299.914	469.051
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>462.214</b>	<b>631.351</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.570.292</b>	<b>2.121.215</b>	<b>462.214</b>	<b>631.351</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.438	0	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	171.775	176.476
Andre tilgodehavender		8.126	10.188	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.564</b>	<b>10.188</b>	<b>171.775</b>	<b>176.476</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	10	<b>44.209</b>	<b>35.499</b>	<b>1.445</b>	<b>7</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>53.773</b>	<b>45.687</b>	<b>173.220</b>	<b>176.483</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.624.065</b>	<b>2.166.902</b>	<b>635.434</b>	<b>807.834</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
Selskabskapital	11	440	440	440	440
Overført resultat		652.899	731.445	634.866	807.373
<b>Egenkapital</b>		<b>653.339</b>	<b>731.885</b>	<b>635.306</b>	<b>807.813</b>
Hensættelse til udskudt skat	13	28.924	90.782	0	0
Andre hensættelser	14	26.471	26.553	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>55.395</b>	<b>117.335</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter		36.000	36.000	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		50	0	0	0
Andre lån og anden gæld		115.981	121.700	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	15	<b>152.031</b>	<b>157.700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter	15	582.363	1.039.529	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.105	61.172	24	11
Gæld til tilknyttede virksomheder	15	0	0	0	10
Selskabsskat		1.242	27.008	0	0
Deposita		5.683	7.597	0	0
Andre lån og anden gæld	15	124.907	24.676	104	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>763.300</b>	<b>1.159.982</b>	<b>128</b>	<b>21</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>915.331</b>	<b>1.317.682</b>	<b>128</b>	<b>21</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.624.065</b>	<b>2.166.902</b>	<b>635.434</b>	<b>807.834</b>
Resultatdisponering	12				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	18				
Nærtstående parter	19				
Anvendt regnskabspraksis	20				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabskapital	Overført	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	440	731.445	731.885
Udbytte	0	-760.000	-760.000
Årets resultat	0	681.454	681.454
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>440</b>	<b>652.899</b>	<b>653.339</b>

## Moderselskab

Egenkapital 1. januar	440	807.373	807.813
Udbytte	0	-760.000	-760.000
Årets resultat	0	587.493	587.493
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>440</b>	<b>634.866</b>	<b>635.306</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2021 TDKK	2019/20 TDKK
Årets resultat		681.454	2.935
Reguleringer	16	-703.955	-23.194
Ændring i driftskapital	17	-13.390	24.848
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>-35.891</b>	<b>4.589</b>
Renteindbetalinger og lignende		746	3
Renteudbetalinger og lignende		-60.332	-23.911
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>-95.477</b>	<b>-19.319</b>
Betalt selskabsskat		-87.761	-85.187
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>-183.238</b>	<b>-104.506</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-659.971	-801.728
Salg af materielle anlægsaktiver		2.092.999	430.635
Køb af virksomhed		0	-719.754
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>1.433.028</b>	<b>-1.090.847</b>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-457.166	0
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-23.914	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	433.947
Optagelse af gæld i øvrigt		0	67.955
Kontant kapitalforhøjelse		0	728.950
Betalt udbytte		-760.000	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-1.241.080</b>	<b>1.230.852</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>8.710</b>	<b>35.499</b>
Likvider 1. januar		35.499	0
<b>Likvider 31. december</b>		<b>44.209</b>	<b>35.499</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		44.209	35.499
<b>Likvider 31. december</b>		<b>44.209</b>	<b>35.499</b>

# Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2019/20 TDKK	2021 TDKK	2019/20 TDKK
<b>1 Nettoomsætning</b>				
<b>Geografiske markeder</b>				
Nettoomsætning, indland	31.536	12.321	0	0
	<b>31.536</b>	<b>12.321</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aktiviteter</b>				
Udleje	31.536	12.321	0	0
	<b>31.536</b>	<b>12.321</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	56.327	51.633	0	0
	<b>56.327</b>	<b>51.633</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	262.338	78.877
Andre finansielle indtægter	746	1.436	0	0
	<b>746</b>	<b>1.436</b>	<b>262.338</b>	<b>78.877</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	178.759	25.344	2	2
	<b>178.759</b>	<b>25.344</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2019/20 TDKK	2021 TDKK	2019/20 TDKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	1.260	26.767	0	0
Årets udskudte skat	0	-1.247	0	0
Regulering af skat vedr. tidligere år	-1.123	-920	0	0
	<b>137</b>	<b>24.600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6 Immaterielle anlægsaktiver

### Koncern

	Goodwill TDKK
Kostpris 1. januar	394.288
Kostpris 31. december	394.288
Ned- og afskrivninger 1. januar	51.633
Årets afskrivninger	56.327
Ned- og afskrivninger 31. december	107.960
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>286.328</b>



# Noter til årsregnskabet

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern		
	Investerings- ejendomme, grunde til udvikling TDKK	Investerings- ejendomme, udlejning TDKK	Investerings- ejendomme, under opførelse TDKK
Kostpris 1. januar	58.306	121.121	1.202.574
Tilgang i årets løb	0	66.540	593.432
Afgang i årets løb	0	-1.123.637	0
Overførsler i årets løb	-26.302	1.041.334	-1.015.032
Kostpris 31. december	<u>32.004</u>	<u>105.358</u>	<u>780.974</u>
Værdireguleringer 1. januar	111.995	0	284.564
Årets værdireguleringer	154.235	706.845	77.353
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	0	-969.364	0
Overførsler i årets løb	-93.794	278.962	-185.168
Værdireguleringer 31. december	<u>172.436</u>	<u>16.443</u>	<u>176.749</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>204.440</u></b>	<b><u>121.801</u></b>	<b><u>957.723</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme (grunde til udvikling), investeringsejendomme (udlejning) og investeringsejendomme (under opførelser) er samlet opgjort til DKK 1.284 millioner baseret på principper som beskrevet under regnskabspraksis. Den opgjorte dagsværdi tager hensyntagen til de seneste erfaringer ved salg af opførte og udlejede ejendomme. Den opgjorte regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 indeholder ikke længere en forpligtelse til gevinstdeling (gevinstklausul) overfor Københavns Kommune og den danske stat, da denne er bortfaldet i løbet af 2021.

## 8 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK
Kostpris 1. januar	162.300	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>162.300</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>162.300</u></b>	<b><u>162.300</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 8 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således (I TDKK):

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
2019.12.17 Bidco A/S	København	100%	146.220	413.491
Bellakvarter A/S	København	100%	603.307	897.829
Bellakvarter Projektselskab A/S	København	100%	19.394	4.468

### 9 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	<b>Moderselskab</b>
	<b>b</b>
	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder
	TDKK
Kostpris 1. januar	469.051
Tilgang i årets løb	-169.137
Kostpris 31. december	299.914
Opskrivninger 1. januar	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>299.914</b>

### 10 Likvide beholdninger

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Ikke frie likvider	4.000	4.000	0	0
Likvide beholdninger	40.209	31.499	1.445	7
	<b>44.209</b>	<b>35.499</b>	<b>1.445</b>	<b>7</b>

# Noter til årsregnskabet

## 11 Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 440.000 aktier à nominelt DKK 1,00. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2021	2020
	TDKK	TDKK
Selskabskapital 1. januar	440	400
Kapitalforhøjelse	0	40
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>440</b>	<b>440</b>

## 12 Resultatdisponering

	2021	2019/20
	TDKK	TDKK
Overført resultat	587.493	78.863
	<b>587.493</b>	<b>78.863</b>

## 13 Hensættelse til udskudt skat

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	90.782	92.029	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	0	-1.247	0	0
Afregnet i forbindelse med salg af ejendomme	-61.876	0	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>28.924</b>	<b>90.782</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Materielle anlægsaktiver	29.608	93.022	0	0
Andre	-684	-2.240	0	0
	<b>28.924</b>	<b>90.782</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>14 Andre hensættelser</b>				
Andre hensættelser	26.471	26.553	0	0
	<b>26.471</b>	<b>26.553</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 15 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter relaterer sig til investeringsejendomme under opførelse og forventes refinansieret ved afslutning af investeringsejendomme. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Kreditinstitutter</b>				
Mellem 1 og 5 år	36.000	36.000	0	0
Langfristet del	36.000	36.000	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	582.363	1.039.529	0	0
	<b>618.363</b>	<b>1.075.529</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>				
Mellem 1 og 5 år	50	0	0	0
Langfristet del	50	0	0	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	10
	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

# Noter til årsregnskabet

## 15 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2021 TDKK	2020 TDKK	2021 TDKK	2020 TDKK
<b>Andre lån og anden gæld</b>				
Mellem 1 og 5 år	115.981	121.700	0	0
Langfristet del	115.981	121.700	0	0
Øvrig kortfristet gæld	124.906	24.666	103	0
	<b>240.887</b>	<b>146.366</b>	<b>103</b>	<b>0</b>

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

## 16 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2021 TDKK	2019/20 TDKK
Finansielle indtægter	-746	-1.436
Finansielle omkostninger	178.759	25.344
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	56.327	51.633
Skat af årets resultat	137	24.600
Værdiregulering af investeringsejendomme	-938.432	-123.335
	<b>-703.955</b>	<b>-23.194</b>

## 17 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

	Koncern	
	2021 TDKK	2019/20 TDKK
Ændring i tilgodehavender	623	7.277
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-82	-154
Ændring i leverandører m.v.	-13.931	17.725
	<b>-13.390</b>	<b>24.848</b>

# Noter til årsregnskabet

## 18 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for banks:

Materielle anlægsaktiver samt investeringsejendomme er optaget som sikkerhed i kreditinstitutter. Sikkerheden udgør TDKK 1.559.000 for kreditinstitutter og TDKK 72.400 for kreditlån.

### Eventualforpligtelser

Koncernen hæfter for indkomståret frem til 31. januar 2020 solidarisk for skat af Solstra Investement gruppens sambeskattede indkomster mv. og koncernen hæfter for perioden 1. januar til 31. december 2021 solidarisk for skat på Bellakvarter koncernens sambeskattede indkomster mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for henholdsvis Solstra Investment A/S og Bellakvarter A/S, som er administrationsselskab for de 2 sambeskatningskoncerner. Herudover hæfter koncernselskaberne solidarisk for dansk kildeskat i form af udbytteskat, skat af royalty betalinger og skat af ikke-optjent indkomst. Eventuelle efterfølgende justeringer af selskabsskatter og kildeskatter kan øge koncernens ansvar.

# Noter til årsregnskabet

## 19 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

#### Ejerforhold

Følgende partnere er noteret i selskabets som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Sampension Livsforsikring A/S  
Pensionskassen for Jordbrugsakademikere og Dyrlæger  
Pensionskassen for Teknikum- og Diplomingeniører  
AkademikerPension - Akademikernes Pensionskasse

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2019.12.17 Holding P/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2021 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet 2019.12.17 Holding P/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.



# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Virksomhedssammenslutninger

#### *Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere*

Køb af dattervirksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventuel-forpligtelser indregnes i koncernregnskabet til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af dattervirksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Positivt forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Afskrivning på goodwill allokeres i koncernregnskabet til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Såfremt købesummallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb fra købte dattervirksomheder, som følge af ændring i indregning og måling af de identificerede nettoaktiver, reguleres op til 12 måneder fra overtagelsestidspunktet. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Indeholder kostprisen betingede vederlag måles disse til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende genmåles betingede vederlag til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ved trinvisse overtagelser genmåles værdien af den hidtidige besiddelse af kapitalandele i den overtagne virksomhed til dagsværdien på overtagelsestidspunktet. Forskellen mellem den bogførte værdi af den hidtidige kapitalandel og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

### Segmentoplysning om nettoomsætning

Oplysninger om aktiviteter og geografiske markeder er baseret på koncernens afkast og risici samt ud fra den interne økonomistyring. Koncernens aktiviteter anses som det primære segmentområde.

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Ved salg indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende det solgte er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

Lejeindtægter indregnes i den periode de vedrører.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i dattervirksomheden. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i dattervirksomheden før dattervirksomheden overtog denne i kostprisen for dattervirksomheden.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

For partnerselskabet og de selskaber der opfylder bestemmelserne i Selskabsloven § 3A, opgjort på basis af dagsværdi, er der ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 7 år.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavende i tilknyttede virksomheder.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet senest på balance-dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garanti-perioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

# Noter til årsregnskabet

## 20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Kassekreditter".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$