
2019.12.17 Holding P/S

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

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 41 02 00 08

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på partnerselskabets
ordinære
generalforsamling
den 22/6 2023

Mette Kapsch
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	14
Balance 31. december	15
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	18
Noter til årsregnskabet	19

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 partnerselskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af partnerselskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. juni 2023

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 partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og partnerselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for 2019.12.17 Holding P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som partnerselskabet 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 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.

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.

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 partnerselskabets 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 partnerselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 partnerselskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 partnerselskabets 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 partnerselskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 22. juni 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Torben Jensen
statsautoriseret revisor
mne18651

Claus Carlsson
statsautoriseret revisor
mne29461

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Martin Rauhe Pedersen, formand Søren Møller-Larsson Rasmus Tore Lund Jacobsen
Direktion	Henrik Gram Mette Kapsch
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 3-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern		
	2022	2021	2019/20
	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal			
Resultat			
Nettoomsætning	42.092	31.536	12.321
Resultat af ordinær primær drift	346.493	859.604	51.443
Resultat før finansielle poster	361.328	859.604	51.443
Resultat af finansielle poster	-94.333	-178.013	-23.908
Årets resultat	297.409	681.454	2.935
Balance			
Balancesum	1.923.713	1.624.065	2.166.902
Investeringer i materielle anlægsaktiver	744.381	659.971	801.729
Egenkapital	668.246	653.339	731.885
Pengestrømme			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	-60.830	-183.238	-104.506
- investeringsaktivitet	43.967	1.433.028	-1.090.847
- finansieringsaktivitet	24.003	-1.241.080	1.230.852
Årets forskydning i likvider	7.140	8.710	35.499
Nøgletal i %			
Afkastningsgrad	18,8%	52,9%	2,4%
Soliditetsgrad	34,7%	40,2%	33,8%
Egenkapitalforrentning	45,0%	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 nyere attraktivt udviklingsområde i København.

I samarbejde med Københavns Kommune har koncernen udarbejdet en masterplan på 182.000 m² grund, hvor der kan opføres og udvikles mere end 335.000 m² bolig- og erhvervsbyggeri.

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

Koncernens ambition er at transformere Bellakvarter til en unik destination og et pulserende nyt kvarter i umiddelbar nærhed af Bella Center Copenhagens nuværende faciliteter. Ved at skabe et levende flow af fodgængere, cyklister og biler ønsker koncernen at åbne området og skabe en dynamisk bydel.

De første byggerier i Bellakvarter blev igangsat i 2015. Ved udgangen af 2022 er 144.770 m² boligejendomme færdigbyggede, heraf 23.246 m² almene boliger. Beboere er flyttet ind i mere end 1.670 lejligheder/rækkehuse. Yderligere 22.300 m² parkeringshuse er færdigbyggede ved udgangen af 2022.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Koncernens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på TDKK 297.409, og koncernens balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på TDKK 668.246.

Moderselskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på TDKK 225.822 og moderselskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på TDKK 578.628.

Regnskabsåret 2022 blev præget af udfordringer, idet den globale økonomi oplevede høj inflation og betydelige rentestigninger. Klimaet af usikkerhed omkring samfundsøkonomien har forøget spændet mellem forventningerne til afkastet hos købere og sælgere. Dette har nødvendiggjort, at koncernen har måttet justere forventningerne til afkast, hvilket har påvirket vurderingen af ejendommenes markedsværdi i løbet af året.

I årsrapporten for 2021 fremsatte koncernen en forventning om et resultat for 2022 i omegnen af DKK 400-500 mio. I lyset af de aktuelle markedsforhold vurderer ledelsen, at det realiserede resultat er tilfredsstillende.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drifts- og markedsrisici

Prisstigninger og inflation

Koncernen har proaktivt navigeret i et udfordrende økonomisk landskab ved at indgå fastprisaftaler for igangsatte ejendomsudviklingsprojekter. Denne strategi har formået at minimere eksponeringen over for udsving i prisudviklingen. Koncernen har ligesom andre udlejere måtte regulere lejen på færdige ejendomme med mindre end inflationen for 2022 grundet implementeringen af huslejeloftet.

Prisfølsomhed

Prissætningen af koncernens færdiggjorte ejendomme er i høj grad influeret af udviklingen på rentemarkedet og den generelle likviditet til rådighed for investeringer i ejendomsmarkedet. Denne følsomhed betyder, at enhver ændring i disse faktorer, kan have indvirkning på koncernens indtjeningssevne.

Ledelsesberetning

Likviditetsrisici

Givet koncernens forretningsmodel er det nødvendigt at sikre finansiering under opførelsen af ejendommene, og desuden en passende belåning efter ejendommens færdiggørelse og indtil salg.

Koncernen har indgået en aftale med et pengeinstitut om finansiering af de budgetterede omkostninger forbundet med opførelsen af de planlagte ejendomme. Disse aftaler, i kombination med de tidligere nævnte fastprisaftaler, formindsker risikoen forbundet med likviditetsmangel og prisstigninger, blandt andre faktorer.

Efter færdiggørelsen af en ejendom, har Koncernen desuden indgået en aftale om kreditfinansiering med et pengeinstitut. Denne aftale sikrer, at ejendommen kan finansieres indtil ejendommen bliver solgt, hvorved forpligtelserne kan afvikles.

Strategi og målsætninger

Strategi

Koncernens primære mål er at skabe et overskud til koncernens kapitalejere, som overstiger kapitalejernes krav til forrentning af deres investering. Desuden er det koncernens strategi at udbetale udbytte af overskydende kapitalressourcer, der ikke er nødvendige for den forretningsmæssige udvikling.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Forventede rentestigninger i første halvdel af 2023 og et vedvarende lavt antal ejendomshandler bidrager til et uklart marked. Den stigende rente gør det mere udfordrende, at opnå samme grad af belåning som før, og investorer afventer mere stabile markeds- og renteforhold samt en mere stabil prissætning på ejendomme, før de vover sig ud i nye investeringer. Det forventes, at markeds- og renteforholdene vil stabilisere sig i løbet af sidste halvår af 2023.

Allerede indgåede fastprisaftaler på igangsatte entrepriser for nye ejendomme sikrer, at byggeriet kan fortsætte som planlagt i 2023. Markedets afmatning og reduktion i antallet af nye projekter kan potentielt gavne lejeudviklingen på boligmarkedet for nye ejendomme, som fortsat oplever høj efterspørgsel på lejeboliger, og tomgangen er derfor begrænset.

I 2023 forventer koncernen at færdiggøre yderligere byggeri af næsten 30.000 m² udlejningsejendomme, herunder både bolig og detailhandel. Resultatet for 2023 forventes at ligge i størrelsesordenen DKK 300-400 millioner.

Redegørelse for samfundsansvar, jf. Årsregnskabsloven §99a

Forretningsmodel

Koncernen udvikler det nye attraktive byområde Bellakvarter med tæt adgang til Københavns centrum, hvilket involverer et omfattende byggeri af både bolig- og erhvervsjendomme. Koncernen er ejer af de grundarealer, hvor ejendommene opføres, og når det enkelte byggeri er færdigopført og udlejet, er det koncernens intention at sælge ejendommen.

Udviklingen af området omfatter opførelse af lejligheder, almene boliger, kontorbygninger og parkeringshuse. Hele udviklingen sker i tæt samarbejde med Solstra Development ApS, totalentreprenører, leverandører, underleverandører og andre samarbejdspartnere. Koncernen har ingen ansatte, da både udviklingen og byggeriet er outsourcet til samarbejdspartnere, som koncernen har et nært forhold til.

Væsentlige risici i relation til samfundsansvar

Koncernen tager sit samfundsansvar alvorligt og arbejder aktivt med bæredygtighed. Der er løbende fokus på at minimere eventuelle negative indvirkninger på samfundet og miljøet, som kan opstå som følge af koncernens aktiviteter. En mere detaljeret beskrivelse af koncernens arbejde med bæredygtighed kan findes på hjemmesiden: <https://bellakvarter.dk/kvarteret/baeredygtighed/>

Ledelsesberetning

Socialt ansvar og påvirkning

I forhold til den sociale påvirkning har koncernen fokus på trivlsen for de kommende beboere i området. Koncernen har løbende haft tæt dialog med Københavns Kommune om disse forhold og vil som følge heraf implementere flere faciliteter, herunder, men ikke begrænset til, sports- og kulturfaciliteter, der skal medvirke til at sikre et sundt socialt miljø for beboerne. Herudover planlægger kommunen at opføre og drive daginstitutioner i området.

Koncernen har i udviklingsplanerne haft fokus på at sikre et miks af ejerforhold blandt boligerne for at sikre diversitet blandt beboerne. Der er således opført privatejede rækkehuse, privatejede lejligheder, lejeboliger og almennyttige boliger. Koncernen har bevidst arbejdet med at de forskellige boligformer er mikset i kvarteret, så det giver det bedste udgangspunkt for, at beboerne kan blande sig på tværs af boligformer.

Andre fokusområder i forhold til socialt ansvar har været at sikre beboernes trivsel. Eksempelvis er samarbejdspartnere forpligtede til så vidt muligt at undgå støjforurening.

Desuden har masterplanen for Bellakvarter, der er udviklet i tæt samarbejde med Københavns Kommune, bestået de krav, som kommunen stiller til identitet, byrum, social mangfoldighed og grønne områder.

Koncernen har i samarbejde med kommunen og Grundejerforeningen Bellakvarter igangsat byggeri af et fælles beboerhus for hele kvarteret. Tanken og visionen er at åbne beboerhuset op, så det ikke kun kan bruges af beboerne i Bellakvarter, men en væsentligt bredere kreds, herunder andre brugere i lokalområdet og lokale foreninger. Der er derfor indgået driftsaftale med Københavns Kommune om aktivisering af faciliteter for offentligheden, hvilket er den første af sin art for Københavns Kommune. Det nye beboerhus vil bidrage positivt til det sociale liv i området og kan samtidig være med til at skabe nogle gode rammer for sociale aktiviteter og diverse sociale arrangementer i området.

Koncernen har stået for indretning af yderligere tre fælleslokaler placeret i et P-hus. Disse lokaler består af et bordtennisrum, et boulderrum samt et område med mini-fodboldbane, og de er alle taget i brug og overdraget til Grundejerforeningen Bellakvarter.

Ledelsesberetning

Arbejdsmiljø og medarbejderforhold

Koncernen har ingen direkte ansatte, og derfor er den primære risiko inden for medarbejderansvar relateret til brugen af forskellige samarbejdspartnere. Det udgør potentielt en trussel mod vores ansvar over for medarbejderne, da koncernen ikke har direkte indsigt i, hvordan samarbejdspartnere leder deres medarbejdere. For at sikre, at medarbejdere behandles godt, har koncernen implementeret arbejdsklausuler i totalentreprisekontrakter, der forpligter totalentreprenøren og dennes underleverandører til at opfylde ILO-konvention 94 og overholde arbejdsgiverrettigheder og øvrig gældende lovgivning.

Med vores tætte samarbejde med samarbejdspartnere kan vi se nærmere på, om de opfylder disse krav eller ej, som en yderligere sikkerhedsforanstaltning for at sikre, at kravene opfyldes. I løbet af året 2022 er der ikke fundet tegn på overtrædelse af ILO-konventionen 94.

En anden stor risiko er arbejdsulykker, som ofte vil være til stede ved store byggeprojekter. Som følge heraf har koncernen implementeret et krav om, at totalentreprenører implementerer et arbejdsmiljø, der minimerer risikoen for arbejdsulykker, og at ledelsen har fokus på dette meget vigtige område. Alle aktiviteter planlægges løbende og vises på en central planlægningsstation på byggepladsen. Endvidere skal alle hændelser rapporteres, og der rapporteres løbende til bestyrelsen, hvis der sker arbejdsulykker.

For at sikre kontrol af, at disse aftaler overholdes har koncernen tilknyttet en ekstern samarbejdspartner, der foretager bygherretilsyn og kontrol med de enkelte byggefelter. Denne kontrol foregår hver anden uge med afrapportering direkte til koncernen, der dermed kan handle, hvis der skulle vise sig forhold, som ikke lever op til de aftalte rammer.

På grund af disse aktiviteter og politikker og vores tætte samarbejde med totalentreprenører er der efter koncernens bedste overbevisning ingen medarbejdere, der mishandles, ikke betales i henhold til kollektive overenskomster eller er sårbare over for udvidet risiko for arbejdsrelaterede ulykker.

For 2023 forventer koncernen at fortsætte med de nuværende procedurer på området.

Ledelsesberetning

Miljø og klima

Koncernen største risiko relateret til påvirkning af miljø og klima er både gennem selve byggeriet af bygninger og infrastruktur, men også relateret til hvor klimasikret byområdet og bygningerne er, og hvordan de præsterer energimæssigt i den efterfølgende brug.

Der har i masterplanen for udviklingen af området været arbejdet aktivt både med at mindske klimapåvirkningen fra det byggede miljø og samtidig også at klimasikre området. Dette arbejde er foregået på flere niveauer, hvor arbejdet i masterplanen har haft fokus på at udvikle området med hensyn til klimasikring bl.a. igennem LAR-anlæg til afledning af regnvand, der er dimensioneret til at kunne modstå en 100-års hændelse. I masterplanen er der i øvrigt taget højde for flere relaterede faktorer. Byområdet ligger tæt på vand, hvorfor løsninger ift. overfladevand og risiko for oversvømmelser var en integreret del ved udformningen af området. Derudover har koncernen taget højde for støj fra vind, trafik og virksomheder i området.

Hertil kommer at koncernen arbejder aktivt med DGNB-certificering af både hele byområdet og certificering af de enkelte bygninger. Byområdet blev i 2019 midtvejs certificeret til DGNB Guld på baggrund af en vurdering af Bellakvarter som samlet byområde. Bellakvarter er det første område til at opnå denne udmærkelse i Danmark.

Siden 2020 er de igangsatte byggerier også tilrettelagt og planlagt udført på en sådan måde, at disse vil kunne opnå DGNB Guld. Flere af projekterne nærmer sig endelig certificering i takt med færdiggørelse og to ejendomme er meget tæt på at blive endeligt certificerede.

Som et eksempel på konkrete tiltag iværksat af koncernen, er der implementeret central affaldshåndtering for hver boligenhed, hvilket giver mulighed for nem affaldssortering og effektiv transport, når beboere flytter ind. Der er krav til alle entreprenører om at undgå farligt spild af olie og kemikalier samt minimere støvforurening og emissioner til atmosfæren.

Bygningerne er alle udført efter højeste energimærkning, A2020 og kvarteret har etableret sin egen vindmølle til produktion af vedvarende energi.

For 2023 forventer koncernen at fortsætte med dens nuværende arbejde og bygge videre på dette.

Menneskerettigheder

Den største risiko for koncernen i relation til menneskerettigheder er relateret til samarbejdspartneres medarbejdere. For at sikre, at medarbejdernes grundlæggende menneskerettigheder ikke krænkes, er totalentreprenører forpligtede til at opfylde ILO-konvention 94, som skrevet om under afsnittet vedr. 'Arbejds miljø og medarbejderforhold'.

Koncernen har gennem året haft en løbende dialog med totalentreprenører i relation til menneskerettighedsspørgsmålet og søgt at afdække, om nogen totalentreprenører ikke opfyldte ILO konvention 94, jf. afsnittet ovenfor vedrørende 'Arbejds miljø og medarbejderforhold'. Desuden har alle medarbejdere ret til at melde sig ind i en fagforening, som kan bistå dem, hvis de skulle blive udsat for krænkelser. Det er vores faste antagelse, at ingen grundlæggende menneskerettigheder er blevet krænket i byggeprocessen i 2022.

For 2023 forventer Koncernen at fortsætte med dens nuværende procedurer, herunder sikre at alle fremtidige totalentreprenører fortsat forpligtes til at opfylde ILO-konvention 94.

Ledelsesberetning

Ansvar for bekæmpelse af korruption og bestikkelse

Der er risiko for at korruption og bestikkelse optræder i værdikæden. Koncernen har derfor en klar multolerancepolitik med hensyn til korruption og bestikkelse. Ved ansættelse af medarbejdere sørger koncernen for at kommunikere dette, herunder sikre fokus herpå når det kommer til det tætte samarbejde med Københavns Kommune og andre statslige organisationer. Derudover fremhæves multolerancen i samarbejdet med tredjemand, herunder totalentreprenører. Koncernen har i år 2022 ikke været bekendt med nogen indikationer på, at nogen medarbejder eller samarbejdspartner har brudt politikken på dette område.

Koncernen følger dagligt opførelsen af ejendomme tæt, herunder at politikkerne for samfundsansvar følges i byggeprocessen.

For 2023 forventer koncernen at fortsætte med dens nuværende procedurer.

Politikker

Koncernen har outsourcet sin drift til Solstra Development ApS, der har udarbejdet en aktiv bæredygtighedsstrategi, som ligger til grund for udvikling og opførelse af byggeri i Bellakvarter. Denne strategi bliver løbende opdateret i takt med udviklingen på området. Yderligere tilknyttes der et bæredygtighedsprogram til koncernens bæredygtighedsstrategi for at sikre implementering af strategien i de enkelte projekter.

Aktiviteter

Koncernen har i flere år arbejdet med DGNB-certificering af både kvarteret og af bygningerne. DGNB er en holistisk tilgang til bæredygtighed, der inkluderer de oprindelige tre bæredygtighedselementer fra Rio-erklæringen; miljømæssig, økonomisk og social bæredygtighed, og som suppleres med vurdering af teknik, proces og selve området.

Dette gør udviklingen af bæredygtige løsninger målbar, hvor der gennem en vurdering af 37 kriterier, gør det muligt at evaluere individuelle bygninger ud fra et fælles sæt bæredygtighedskriterier og samtidigt sikre en entydig, målbar standard for alle bygninger, der certificeres. Koncernen målsætning er at DGNB-certificere alle fremadrettede bygninger til guld niveau.

Solstra Development ApS har i løbet af året sat yderligere fokus på implementering af bæredygtige tiltag, ved at tilknytte en dedikeret afdeling med fokus på bæredygtighed. Herunder er der blevet udviklet en ny bæredygtighedsstrategi, som yderligere skal implementeres i alle projekter igennem et bæredygtighedsprogram. Det forventes, at dette område også fremadrettet vil fylde mere og fortsat skal udvikles i takt med, at både krav og muligheder opstår.

Redegørelse for kønsmæssig sammensætning, jf. Årsregnskabsloven §99b

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Direktion

Selskabets direktion har i året 2022 bestået af to personer, hvoraf den ene er en kvinde og den anden er en mand. Selskabet har således ligelig kønsfordeling på direktionsniveau.

Bestyrelse

Selskabet har i 2022 haft tre bestyrelsesmedlemmer, der alle er mænd, og selskabet har således ikke ligelig kønsfordeling i det øverste ledelsesorgan. Ligelig kønsfordeling er ikke nået, da der ikke er sket ændring i bestyrelsens sammensætning i løbet af året. Dette skyldes, at bestyrelsesmedlemmer repræsenterer forskellige ejere af koncernen.

Selskabet har på den baggrund fastsat et måltal om at opnå en ligelig kønsfordeling i det øverste ledelsesorgan (dvs. en kvinde og to mænd eller to kvinder og en mand svarende til en fordeling på hhv. 33,33% og 66,67%) senest på tidspunktet for afholdelse af selskabets ordinære generalforsamling i 2025.

Ledelsesberetning

Redegørelse for dataetik, jf. Årsregnskabsloven §99d

Koncernen har ikke udarbejdet en politik for dataetik, da koncernen hverken indsamler, behandler eller anvender algoritmer til dataanalyse, og da dette ikke er en integreret del af koncernens forretningsstrategi og forretningsaktiviteter.

Koncernen har i begrænset omfang registreret personfølsomme oplysninger, hvor dette vurderes forretningsmæssigt nødvendigt, primært i relation til salg af fast ejendom (KYC tjek) og ifm. udlejning af boliger. Koncernen sikrer, at koncernen kun indsamler, opbevarer og behandler relevante personfølsomme oplysninger, som koncernen har hjemmel til at indsamle, opbevare og behandle. Procedurer og uddannelse af dataansvarlige medarbejdere medvirker til at sikre, at personlige data ikke opbevares længere end nødvendigt, at behandling sker med respekt for den pågældende persons privatliv, samt at opbevaret data beskyttes mod uretmæssig offentliggørelse. Ved indgåelse af samarbejde med tredjemand sikres det, at der i fornødent omfang indgås databehandleraftaler med den pågældende tredjemand, samt at der løbende føres tilsyn med tredjemand i henhold til Datatilsynets vejledning herom.

Koncernen sælger ikke kundedata eller anden data til tredjemand. Al data benyttes udelukkende i koncernen forretningsmæssige øjemed.

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	
		2022	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning	1	42.092	31.536	0	1
Værdiregulering af investeringsaktiver		390.295	938.432	0	0
Andre driftsindtægter		14.835	0	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-6.535	-10.203	0	0
Andre eksterne omkostninger		-23.032	-43.834	-617	-344
Bruttofortjeneste		417.655	915.931	-617	-343
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	2	-56.327	-56.327	0	0
Resultat før finansielle poster		361.328	859.604	-617	-343
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	121.600	325.500
Finansielle indtægter	3	141	746	104.844	262.338
Finansielle omkostninger	4	-94.474	-178.759	-5	-2
Resultat før skat		266.995	681.591	225.822	587.493
Skat af årets resultat	5	30.414	-137	0	0
Årets resultat	6	297.409	681.454	225.822	587.493

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Goodwill		230.001	286.328	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	7	230.001	286.328	0	0
Investeringsejendomme		1.630.287	1.283.964	0	0
Materielle anlægsaktiver	8	1.630.287	1.283.964	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	162.300	162.300
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	10	0	0	324.012	299.914
Finansielle anlægsaktiver		0	0	486.312	462.214
Anlægsaktiver		1.860.288	1.570.292	486.312	462.214
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.412	1.438	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	91.578	171.775
Andre tilgodehavender		10.664	8.126	0	0
Tilgodehavender		12.076	9.564	91.578	171.775
Likvide beholdninger	11	51.349	44.209	988	1.445
Omsætningsaktiver		63.425	53.773	92.566	173.220
Aktiver		1.923.713	1.624.065	578.878	635.434

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital	12	440	440	440	440
Overført resultat		667.806	652.899	578.188	634.866
Egenkapital		668.246	653.339	578.628	635.306
Hensættelse til udskudt skat	13	23.692	28.924	0	0
Andre hensættelser	14	32.784	26.471	0	0
Hensatte forpligtelser		56.476	55.395	0	0
Kreditinstitutter		36.000	36.000	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	50	0	0
Anden gæld		150.735	115.981	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	15	186.735	152.031	0	0
Kreditinstitutter	15	896.007	582.363	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.164	49.105	250	24
Selskabsskat		537	1.242	0	0
Deposita		8.457	5.683	0	0
Anden gæld	15	54.091	124.907	0	104
Kortfristede gældsforpligtelser		1.012.256	763.300	250	128
Gældsforpligtelser		1.198.991	915.331	250	128
Passiver		1.923.713	1.624.065	578.878	635.434
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	18				
Nærtstående parter	19				
Anvendt regnskabspraksis	20				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	440	652.899	653.339
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-282.502	-282.502
Årets resultat	0	297.409	297.409
Egenkapital 31. december	440	667.806	668.246

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	440	634.866	635.306
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-282.500	-282.500
Årets resultat	0	225.822	225.822
Egenkapital 31. december	440	578.188	578.628

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2022	2021
		TDKK	TDKK
Årets resultat		297.409	681.454
Regulering	16	-270.049	-703.955
Ændring i driftskapital	17	-52.241	-13.390
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-24.881	-35.891
Renteindbetalinger og lignende		141	746
Renteudbetalinger og lignende		-60.517	-60.332
Pengestrømme fra ordinær drift		-85.257	-95.477
Betalt selskabsskat		24.427	-87.761
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-60.830	-183.238
Køb af materielle anlægsaktiver		-744.381	-659.971
Salg af materielle anlægsaktiver		788.348	2.092.999
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		43.967	1.433.028
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-457.166
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-9.915	-23.914
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		313.644	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		2.774	0
Betalt udbytte		-282.500	-760.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		24.003	-1.241.080
Ændring i likvider		7.140	8.710
Likvider 1. januar		44.209	35.499
Likvider 31. december		51.349	44.209
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		51.349	44.209
Likvider 31. december		51.349	44.209

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
1. Nettoomsætning				
Geografiske markeder				
Nettoomsætning, indland	42.092	31.536	0	1
	42.092	31.536	0	1
Aktiviteter				
Udleje	42.092	31.536	0	1
	42.092	31.536	0	1
	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
2. Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	56.327	56.327	0	0
	56.327	56.327	0	0
	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
3. Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	104.841	262.338
Andre finansielle indtægter	141	746	3	0
	141	746	104.844	262.338

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
4. Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	94.474	178.759	5	2
	94.474	178.759	5	2

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
5. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	-2.245	1.260	0	0
Årets udskudte skat	617	0	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-28.786	-1.123	0	0
	-30.414	137	0	0

6. Resultatdisponering

	Moderselskab	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
Betalt ekstraordinært udbytte	282.500	760.000
Overført resultat	-56.678	-172.507
	225.822	587.493

Noter til årsregnskabet

7. Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Goodwill TDKK
Kostpris 1. januar	394.288
Kostpris 31. december	<u>394.288</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	107.960
Årets afskrivninger	56.327
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>164.287</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>230.001</u>

8. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

	Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar	918.336
Tilgang i årets løb	744.381
Afgang i årets løb	-460.982
Kostpris 31. december	<u>1.201.735</u>
Værdireguleringer 1. januar	365.628
Årets værdireguleringer	390.294
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-327.370
Værdireguleringer 31. december	<u>428.552</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.630.287</u>

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi, fortsat

Den bogførte værdi af koncernens investeringsejendomme er sammensat som følger:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	TDKK	TDKK
Grunde til udvikling	33.987	204.439
Udlejningsejendomme	380.617	121.802
Under opførelse	<u>1.215.686</u>	<u>957.722</u>
Investeringssejendomme i alt	<u>1.630.290</u>	<u>1.283.963</u>

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme (grunde til udvikling), investeringsejendomme (udlejning) og investeringsejendomme (under opførelser) er samlet opgjort til DKK 1.630 millioner baseret på principper som beskrevet under regnskabspraksis. Den opgjorte dagsværdi tager hensyn til de seneste erfaringer ved salg af opførte og udlejede ejendomme samt den aktuelle markedssituation.

Grunde til udvikling indeholder ultimo 2022 7 (2021: 8) byggefelter i Bellakvarter, hvor der pågår overvejelser omkring udnyttelse af disse i henhold til plan for området.

Udlejningsejendomme indeholder en boligudlejningsejendom der blev færdigopført til indflytning i 2022. Der er i årets løb sket afhændelse af en boligudlejningsejendom. Desuden indgår 2 parkeringshuse med DKK 122 millioner.

Investeringssejendomme under opførelse relaterer sig til 3 byggefelter, hvor der opføres boligejendomme. Den ene er efterfølgende færdiggjort med første indflytning 1. marts 2023.

De væsentligste forudsætninger der er anvendt, er som følger

	<u>Yield-krav for investor</u>		<u>Projekterede/færdiggjorte m2.</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Grunde til udvikling	4,75%	4,04%-4,75%	122.495	146.080
Udlejningsejendomme	4,05%	N/A	5.307	N/A
Under opførelse	4,04%-4,48%	4,25%-4,48%	53.102	51501

For grunde til udvikling og investeringsejendomme under opførelse er der fratrukket developer fee og yderligere risk premium med 15%-20%, ved opgørelse af værdi af byggeret.

Byggefelter tiltænkt almennyttige boligejendomme indgår alene med andel af infrastrukturomkostninger.

Opførte parkeringshuse er indregnet til opførelsesomkostning, da området endnu ikke er færdigudviklet og det ikke har været muligt at finde relevante sammenlignelige parkeringshuse til værdiansættelse, hvorfor opførelsesomkostning anses for bedste udtryk for markedsværdi.

Noter til årsregnskabet

Moderselskab	
2022	2021
TDKK	TDKK

9. Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	162.300	162.300
Kostpris 31. december	162.300	162.300
Regnskabsmæssig værdi 31. december	162.300	162.300

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
2019.12.17 Bidco A/S	København	100%	100.765	76.147
Bellakvarter A/S	København	100%	642.669	428.362
Bellakvarter Projektselskab A/S	København	100%	23.400	4.006

10. Øvrige finansielle anlægsaktiver

Moderselskab

	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
	TDKK
Kostpris 1. januar	299.913
Tilgang i årets løb	24.099
Kostpris 31. december	324.012
Regnskabsmæssig værdi 31. december	324.012

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab		
2022	2021	2022	2021	
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	
Ikke frie likvider	400	4.000	0	0
Likvide beholdninger	50.949	40.209	988	1.445
	51.349	44.209	988	1.445

11. Likvide beholdninger

12. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 440.000 aktier à nominelt TDKK 0,001. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Koncern		Moderselskab		
2022	2021	2022	2021	
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	28.924	90.782	0	0
Afregnet i forbindelse med salg af ejendomme	-5.849	-61.876		
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	617	0	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	23.692	28.924	0	0

13. Hensættelse til udskudt skat

14. Andre hensættelser

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.

Koncern		Moderselskab		
2022	2021	2022	2021	
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	
Andre hensættelser	32.784	26.471	0	0
	32.784	26.471	0	0

Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:

Hensatte forpligtelser, der forfalder efter 5 år	0	0	0	0
--	---	---	---	---

Noter til årsregnskabet

15. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2022 TDKK	2021 TDKK	2022 TDKK	2021 TDKK
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	36.000	36.000	0	0
Langfristet del	36.000	36.000	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	896.007	582.363	0	0
Kortfristet del	896.007	582.363	0	0
	932.007	618.363	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	50	0	0
Langfristet del	0	50	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	0	50	0	0
Anden gæld				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	150.735	115.981	0	0
Langfristet del	150.735	115.981	0	0
Øvrig kortfristet gæld	54.091	124.907	0	104
	204.826	240.888	0	104

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

Noter til årsregnskabet

Koncern		
2022	2021	
TDKK	TDKK	
Finansielle indtægter	-141	-746
Finansielle omkostninger	94.474	178.759
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	56.327	56.327
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-390.295	-938.432
Skat af årets resultat	-30.414	137
	-270.049	-703.955

16. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Koncern		
2022	2021	
TDKK	TDKK	
Finansielle indtægter	-141	-746
Finansielle omkostninger	94.474	178.759
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	56.327	56.327
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-390.295	-938.432
Skat af årets resultat	-30.414	137
	-270.049	-703.955

Koncern		
2022	2021	
TDKK	TDKK	
Ændring i tilgodehavender	-2.512	623
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-2.803	-82
Ændring i leverandører mv.	-46.926	-13.931
	-52.241	-13.390

17. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Koncern		
2022	2021	
TDKK	TDKK	
Ændring i tilgodehavender	-2.512	623
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-2.803	-82
Ændring i leverandører mv.	-46.926	-13.931
	-52.241	-13.390

Koncern		Moderselskab	
2022	2021	2022	2021
TDKK	TDKK	TDKK	TDKK

18. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for banker:

Materielle anlægsaktiver samt investeringsejendomme er optaget som sikkerhed i kreditinstitutter. Sikkerheden udgør TDKK 1.559.000 for kreditinstitutter og TDKK 99.100 for kreditlån.

Noter til årsregnskabet

Andre 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 2020 solidarisk for skat på Bellakvarter koncernens sambeskattede indkomster mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for henholdsvis Solstra Investement 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.

Der er anlagt en sag mod 2019.12.17 BidCo A/S. Sagen vedrører tvangsindløsning af minoritetsaktionærer i forbindelse med erhvervelse af 100% af udestående aktier i Bellakvarter A/S i 2020. Den verserende sag er anlagt af minoritetsaktionærene. Sagen forventes ikke at påvirke koncernregnskabet, da det ikke vurderes, at minoritetsaktionærene vil få medhold i den anlagte sag.

19. Nærtstående parter

Transaktioner

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

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

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

Koncern	
2022	2021
TDKK	TDKK

20. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Revisionshonorar	406	378
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	110	90
Skatterådgivning	25	15
Andre ydelser	220	219
	<u>761</u>	<u>702</u>

Noter til årsregnskabet

20. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2019.12.17 Holding P/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2022 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.

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 eventualforpligtelser 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. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

Såfremt købesumsallokeringen 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 overtagelsestidspunkt. 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.

Incitamentsprogrammer

Værdien af aktiebaseret vederlæggelse, herunder options- og warrantordninger, som ikke medfører afgang af likvider, udstedt til direktionen og en række ledende medarbejdere indregnes ikke i resultatopgørelsen. De væsentligste vilkår i aktieoptionsprogrammerne er oplyst i noterne.

Resultatopgørelse

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 det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå koncernens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste

Bruttoresultat opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

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 modervirksomheden overtog denne i kostprisen for dattervirksomheden.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

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.

Balance

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 ejendomme 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 historiske 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.

Noter til årsregnskabet

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2022 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 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 anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen 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 garantiperioden 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 gældsmetode 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 juridiske skatteenhed.

Noter til årsregnskabet

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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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 nominal 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.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	Resultat før finansielle poster x 100 / Samlede aktiver ultimo
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Torben Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:70901412

IP: 83.136.xxx.xxx

2023-06-22 13:54:38 UTC



Navnet er skjult

Direktør

Serienummer: 63a3212a-db0b-4b4b-815f-9a005ca403db

IP: 91.224.xxx.xxx

2023-06-22 15:05:22 UTC



Claus Køhler Carlsson

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 41bf8dff-7740-49da-be0e-3b58b875d1f6

IP: 83.136.xxx.xxx

2023-06-22 16:39:14 UTC



Mette Kapsch

Direktør

Serienummer: a21c08d1-f81a-4958-b889-2f05f33d140e

IP: 2.111.xxx.xxx

2023-06-22 18:20:19 UTC



Mette Kapsch

Dirigent

Serienummer: a21c08d1-f81a-4958-b889-2f05f33d140e

IP: 2.111.xxx.xxx

2023-06-22 18:21:46 UTC



Rasmus Tore Lund Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d47bb44b-2e83-4a37-8ae9-2eeda2b3f6d9

IP: 129.142.xxx.xxx

2023-06-23 07:47:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: HM0T8-DZ4XE-0JSVY-1ATGB-A8MYW-CEQ6Z

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Møller-Larsson

Næstformand

Serienummer: 175d1429-1954-46d3-b0ad-995f996c9c4b

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-06-26 08:17:43 UTC



Martin Rauhe Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 387a6868-b62b-4cc7-b3b4-188861ee1b1e

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-06-26 09:11:47 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>