

DinRevisor

Kim Dencher Johansen Holding ApS

Årsrapport og koncernårsrapport

01.01.2024–31.12.2024

CVR 25 51 90 78

Fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
med dirigent Kim Dencher Johansen 26.05.2025
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning - moderselskab og koncern	8
Anvendt regnskabspraksis - moderselskab	12
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2024 - moderselskab	18
Balance pr. 31. december 2024 - moderselskab	19
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024 - moderselskab	21
Noter til årsregnskabet - moderselskab	22
Anvendt regnskabspraksis - koncern	29
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2024 - koncern	37
Balance pr. 31. december 2024 - koncern	38
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024 - koncern	40
Noter til årsregnskabet - koncern	41
Pengestrømsopgørelse - koncern	49

Selskabsoplysninger

Moderselskab

Navn: Kim Dencher Johansen Holding ApS
Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 25 51 90 78
Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2024

Direktion

Kim Dencher Johansen

Revisor

DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Godkendt revisionsvirksomhed
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 02 98 15

Erklæringsgivende
revisor: Michel Mandrup

Selskaber i koncernen

Kim Dencher Johansen Holding ApS, Frederiksværk (moderselskabet)
Frederiksstaden Invest ApS, Frederiksværk, 100%
KDJ Invest ApS, Frederiksværk, 100%
Artillerihusene ApS, Frederiksværk, 100%
Parkeringskælder Borgergade ApS, Frederiksværk, 100%
KDJ Ejendoms Invest ApS, Frederiksværk, 100%
K.D.J. Byg ApS, Frederiksværk, 100%
Centervejen 3 ApS, Frederiksværk, 100%
Dalvejen 1 ApS, Frederiksværk, 100%
Fortvej 7-8 ApS, Frederiksværk, 100%
KMJ Property ApS, Frederiksværk, 100%
Torvet 45 ApS, Frederiksværk, 100%
Øbrohuset ApS, Frederiksværk, 100%
Damgaards Boligselskab ApS, Frederiksværk, 100%
Nyvang ApS, Frederiksværk, 100%
Nørrepark ApS, Frederiksværk, 100%
Sandvang ApS, Frederiksværk, 100%
Vesterpark ApS, Frederiksværk, 100%
Skovvang Invest I ApS, Frederiksværk, 100%
TB Nybyg I ApS, Frederiksværk, 100%
Jersie Skole ApS, Frederiksværk, 100%
CPH Construction A/S, Frederiksværk, 100%
Pakustorvet Invest ApS, Frederiksværk, 100%
Domusnova Boligbyg ApS, Frederiksværk, 100%
Hegnet 6 ApS, Frederiksværk, 100%

Kapitalinteresser

Søfryd ApS, Frederiksværk, 50% (kapitalinteresser)

Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk, 50% (kapitalinteresser)

Nordsjællands Ferieboliger ApS, Frederiksværk, 50% (kapitalinteresser)

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten og koncernårsrapporten for 1/1 - 31/12 2023, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet og koncernårsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og pengestrømsopgørelse. Årsrapporten og koncernårsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet og koncernårsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver og passiver og den finansielle stilling og resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter samt koncernens pengestrømme. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten og koncernårsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 26. maj 2025

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Kim Dencher Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kim Dencher Johansen Holding ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet og koncernårsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet og koncernårsregnskabet for Kim Dencher Johansen Holding ApS for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter herunder anvendt regnskabspraksis for såvel selskabet som koncernen samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Årsregnskabet og koncernårsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernårsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet og koncernårsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet og koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernårsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og koncernårsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab og koncernårsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet og koncernårsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets og koncernens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet og koncernårsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet og koncernen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet og koncernårsregnskabet

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

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

* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernårsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets og koncernens interne kontrol.

* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet og koncernårsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets og koncernens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet og koncernårsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet og koncernen ikke længere kan fortsætte driften.

* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet og koncernårsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet og koncernårsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

* 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 koncernrevision. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Kgs. Lyngby den 26. maj 2025
DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Godkendt revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter er investeringsaktivitet indenfor investeringsejendomme, herunder opførelse, salg og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i regnskabsåret haft endnu et meget tilfredsstillende resultat. Dette skyldes færdiggørelse af flere investeringsejendomme med gode afkast, optimering af eksisterende investeringsejendomme, samt udviklingen af markedet for investeringsejendomme.

Årets resultat for koncernen udgør kr. 164.694.636. Koncernens balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 4.429.454.689 og en egenkapital på kr. 2.180.616.432

Årets resultat er betydeligt højere end tidligere forventning og anses derfor for meget tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Koncernen er i gang med at færdiggøre opførelse af flere investeringsejendomme projekter. Arbejderne forløber planmæssigt og færdiggørelsen vil påvirke de fremtidige resultater positivt. Endvidere forventes et lavt tomgangsniveau på udlejningsdelen af forretningen.

Ledelsens forventning til resultatet for det kommende regnskabsår 2025 vil være på niveau kr. 160 mio. til kr. 180 mio. før skat.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

For koncernen er der identificeret følgende mulige væsentlige risici:

Driftsrisici, herunder lejeindtægter

Koncernen er ikke vidende om særlige forretningsmæssige risici ud over den generelle usikkerhed i markedets udvikling. Koncernens beholdning af investeringsprojekter er anskaffet som led i koncernens langsigtede strategi, omkring udvikling/opførelse af investeringsejendomme.

Vedrørende koncernens udlejningsaktiviteter er der generelt lav tomgang, hvilket har en høj prioritet hos ledelsen og er en vigtig del af koncernens strategi.

Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

Finansielle risici - herunder rente og kursrisiko

Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde i koncernen der er afhængig af den valgte finansieringsstruktur og vil i sagens natur have en større rentebærende gæld.

Den rentebærende gæld er ikke finansieret med fremmed valuta, hvorfor koncernen ikke bliver berørt af valutakursændringer.

Rentestigninger vil som udgangspunkt have en negativ effekt på resultatet, da finansieringsomkostningerne alt andet lige vil stige ved stigende renter. Det er muligt at afdække den markedsbestemte renterisiko på variabelt forrentede lån ved anvendelse af renteaftaler, hvorimod renterisikoen, der kan henføres til ændringer i bidragssatser og bankmarginaler, ikke kan afdækkes.

Koncernen afdækker blandt andet renterisikoen ved indgåelse af renteaftaler i form af finansielle kontrakter hvormed der opstår en kursrisiko, der afhængig af den beløbsmæssige størrelse af renteaftalerne og ikke mindst løbetiden på disse, kan udgøre en risiko. Dog er der ikke tvunget indfrielse og kontrakterne udløser ingen kurstab ved udløb. Der henvises til noten "Gæld til kreditinstitutter".

Koncernen anvender ved finansiering af ejendomsporteføljen i størst muligt omfang realkreditbelåning og supplerer om nødvendigt med byggekreditter ved opførelse af investeringsejendomme.

- Realkreditlån optages med en løbetid på 30 år og låneoptages i DKK. Renten fastlåses for enten hele eller en andel af porteføljen ved fastforrentede lån og ved brug af renteaftaler.
- Byggekreditter optages med en løbetid der dækker byggeperioden. Ved færdiggørelse indfries disse med realkreditlån i DKK. Renten fastlåses for enten hele eller en andel af porteføljen blandt andet ved fastforrentede lån og ved brug af renteaftaler.

Ledelsen er opmærksom på at ved indgåelse af renteaftaler kan risikoen for omkostninger ved renteudsving minimeres. Koncernen anvender kun i begrænset omfang anlægslån og driftskreditter, idet lånetyperne har en højere rente. Ledelsen har fuldt fokus på en fornuftig gældsrate for at minimere rente risikoen.

Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

Investeringsjendomme

Koncernens investeringsejendomme vurderes løbende samt en gang årligt omkring regnskabsafslutning af ledelsen.

Investeringsjendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Markedsværdien defineres som det ejendommen vurderes at kunne sælges for på vurderingsdagen i en særlig handel mellem en villig køber og en villig sælger - efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Når vurderingerne foreligger, sker der en regulering af ejendommens værdi. I regnskabsåret 2024 er der netto sket en dagsværdiregulering af investeringsaktiver på kr. 138.993.960.

Investeringsjendomme under udførelse (Projektejendomme) og byggegrunde

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand. Efter projektejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investeringsejendomme.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Projektejendommene behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under udførelse.

Samfundsøkonomien og ejendomsmarkedet

Der kan være en risiko for, at en økonomisk afmatning og en svækkelse af dele af ejendomsmarkedet kan påvirke koncernen negativt. På udlejningsmarkedet kan dette generelt betyde at efterspørgslen efter erhvervslejemål aftager og at koncernen følgelig oplever faldende udlejningsprocenter. Dette kan på længere sigt medføre en svækkelse af udlejningsvilkårene, herunder pres på niveauet for de lejeindtægter, der kan opnås for de enkelte erhvervslejemål. Samtidig øger en økonomisk afmatning risikoen for, at koncernens kunder og andre aftaleparter ikke vil være i stand til at honorere deres forpligtelser, herunder betaling af leje. Samlet set kan en økonomisk afmatning og en svækkelse af ejendomsmarkedet medføre faldende indtjening, stigende afkastprocenter og dermed faldende markedsværdi af koncernens investeringsejendomme. Ledelsen har fokus på ombygning af ledige erhvervs lejemål til boliger hvis muligheden foreligger. Der er generelt en positiv udvikling af lejepriserne på boliglejemål i hovedstadsområdet.

Ledelsen er opmærksomme på den samfundsøkonomiske udvikling, samt udviklingen på ejendomsmarkedet således at risikoen minimeres for tomgang og ejendomsværditab.

Ledelsesberetning - moderselskab og koncern

Miljøforhold

Koncernen er ikke underlagt særlige miljøforhold, koncernen fokuserer dog på energibesparende og grønne tiltag i byggeprojekterne. Der er yderligere fokus på miljøbevidste produktvalg i projekterne, som samtidigt sikrer en god totaløkonomi i investeringsejendommens levetid. Der er særlig fokus på miljøbevidste produktvalg i koncernens nye forretningsgren indenfor modulbyggeri.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af koncernens økonomiske stilling pr. 31. december 2024.

Hoved- og nøgletalsoversigt for koncernen:

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2024 12 mdr.	2023 12 mdr.	2022 12 mdr.	2021 12 mdr.	2020 6 mdr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	171.742.073	182.638.136	100.264.859	75.981.672	31.732.273
Resultat af ordinær primær drift	262.128.449	235.301.337	221.121.025	329.347.600	722.378.877
Resultat af finansielle poster	-58.623.977	-43.965.008	64.947.353	-31.547.166	-4.570.709
Årets resultat	164.694.636	172.716.730	253.301.655	282.790.686	559.822.158
Balance					
Balancesum	4.429.454.689	4.134.985.750	3.844.166.821	3.516.051.868	2.951.634.109
Investeringer i materielle anlægsaktiver	126.992.995	116.727.653	197.304.401	399.165.539	251.151.266
Investeringsejendomme / Investeringsejendomme under udførelse	4.052.902.166	3.777.610.128	3.567.238.200	3.266.529.744	2.670.156.891
Egenkapital	2.180.616.432	2.016.256.245	1.844.029.954	1.575.221.589	1.285.266.279
Realkredit/Bankgæld	1.649.875.549	1.543.964.104	1.425.574.868	1.419.926.146	1.230.518.669
Nøgletal i %					
Soliditetsgrad	49,23%	48,76%	47,97%	44,80%	43,54%
Gældrute/Ejd.værdi	40,71%	40,87%	39,96%	43,47%	46,08%
Egenkapitalsforrentning	8,53%	8,95%	13,12%	19,77%	55,54%

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015". De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad: Egenkapital ultimo x 100 / Aktiver i alt, ultimo.

Gældrute/Ejd.Værdi: Realkredit-/bankgæld / Investeringsejendomme/Investeringsejendomme under udførelse.

Egenkapitalforrentning: Resultat efter skat / Egenkapital gns. af primo og ultimo.

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C, mellemstore virksomheder.

Årsrapporten er ikke aflagt med pengestrømsopgørelse, da denne fremgår under koncernårsregnskabet og derfor kan udelades.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter fra salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen når levering har fundet sted, hvilket sædvanligvis svarer til faktureret salg.

Nettoomsætningen og andre driftsindtægter oplyses ikke i årsrapporten, jf. Årsregnskabslovens §101, stk. 2.

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger består af udlejningsomkostninger forbundet med driften af selskabets investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, autodrift og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger består af lønninger, pensioner samt omkostninger til social sikring.

I årsrapporten er der ikke oplyst vederlag til direktionen, da årsregnskabsloven § 98b stk. 3 punkt 2 undlader oplysningen, idet direktion består af én person.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0-20%

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab på afhændede/udgåede materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver indeholder årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet af de enkelte tilknyttede virksomheders og kapitalinteressers resultat efter skat. Endvidere indregnes eventuelle værdireguleringer.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer og dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet er administrations-/moderselskab for de tilknyttede datterselskaber i den sambeskattede koncern. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsjendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsjendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme under udførelse (Projektejendomme)

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under udførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på projektejendomme.

Efter projektejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investeringsejendomme.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til regnskabsmæssig indre værdi og indregnes i moderselskabets balance i posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser".

I posten indgår den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og reguleret for urealiserede koncerninterne avancer og tab, samt nedskrevet værdi af goodwill eller badwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser henlægges i moderselskabet til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. I øvrige tilfælde måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelsen udtrykker en fuldstændig specifikation af alle egenkapitalposter, og oplyses i et selvstændigt afsnit.

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en del af regnskabsposten "Overført overskud eller underskud" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

Hensættelser

Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gæld

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

Finansielle kontrakter i form af renteswap er indregnet i denne regnskabspost. Værdireguleringen foretages i egenkapitalen.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum og forudbetalt husleje, der er modtaget fra lejere forud for lejeperiodens opstart.

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Anvendt regnskabspraksis - moderselskab

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige sambeskatningsindkomst for hele koncernen, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Resultatopgørelse
for året 1/1 - 31/12 2024
moderselskab

<u>Note</u>	2024	2023
Bruttofortjeneste	4.999.310	2.860.124
1 Personaleomkostninger	-5.067.629	-5.038.701
Resultat før afskrivninger	-68.319	-2.178.577
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-43.305
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	128.176	219.587
Resultat af primær drift	59.857	-2.002.295
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	153.109.141	148.617.663
Indtægter af kapitalinteresser	6.390.860	23.188.951
3 Andre finansielle indtægter	15.679.766	14.326.094
4 Andre finansielle omkostninger	-8.748.156	-10.700.382
Resultat før skat	166.491.468	173.430.031
Skat af årets resultat	-1.796.832	-713.301
5 Årets resultat	<u>164.694.636</u>	<u>172.716.730</u>

Balance - Aktiver
pr. 31. december 2024

moderselskab

<u>Note</u>	2024	2023
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
6 Investeringsejendomme	126.068.519	125.434.077
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
8 Materielle anlægsaktiver under udførelse	34.238	34.238
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>126.102.757</u>	<u>125.468.315</u>
Finansielle anlægsaktiver		
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.892.488.179	1.635.651.038
10 Kapitalinteresser	194.526.400	188.231.965
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.087.014.579</u>	<u>1.823.883.003</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.213.117.336</u>	<u>1.949.351.318</u>
11 Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.238.194	4.359.816
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	206.381.540	204.195.674
12 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	12.883.993	9.994.333
Andre tilgodehavender	1.805.444	1.737.936
13 Periodeafgrænsningsposter	45.086	282.773
Tilgodehavender i alt	<u>229.354.257</u>	<u>220.570.532</u>
Værdipapirer og kapitalandele		
Værdipapirer og kapitalandele	166.417	6.750.339
Værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>166.417</u>	<u>6.750.339</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	78.885	8.739.734
Likvide beholdninger i alt	<u>78.885</u>	<u>8.739.734</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>229.599.559</u>	<u>236.060.605</u>
Aktiver i alt	<u><u>2.442.716.895</u></u>	<u><u>2.185.411.923</u></u>

Balance - Passiver
pr. 31. december 2024
moderselskab

<u>Note</u>	2024	2023
Egenkapital		
14 Virksomhedskapital	125.000	125.000
15 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.444.905.881	1.332.502.305
16 Overført overskud eller underskud	735.585.551	683.628.939
Egenkapital i alt	<u>2.180.616.432</u>	<u>2.016.256.244</u>
Hensatte forpligtigelser		
17 Hensættelser til udskudt skat	15.384.239	15.204.756
Hensatte forpligtigelser i alt	<u>15.384.239</u>	<u>15.204.756</u>
18 Langfristede gældsforpligtigelser		
19 Gæld til kreditinstitutter	52.063.342	41.752.329
Modtagne forudbetalinger fra kunder m.v.	2.263.773	2.117.669
Gæld til tilknyttede virksomheder	112.302.112	68.956.519
20 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	23.431.353	21.176.710
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>190.060.580</u>	<u>134.003.227</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	44.421.780	1.193.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	93.041	82.241
Leverandører af varer og tjenesteydelser	518.337	788.779
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.775.914	2.932.383
21 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	3.846.572	14.951.293
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>56.655.644</u>	<u>19.947.696</u>
Gældsforpligtigelser i alt	<u>246.716.224</u>	<u>153.950.923</u>
Passiver i alt	<u><u>2.442.716.895</u></u>	<u><u>2.185.411.923</u></u>
22 Sikkerheder og pantsætninger		
23 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024 moderselskab

	Virksomheds kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
I kr. 1.000				
Egenkapital primo - pr. 01.01.2024	125	1.332.502	683.629	2.016.256
Årets op-/nedskrivninger, reservefond	0	-96	0	-96
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	0	112.500	0	112.500
Årets overførte resultat	0	0	52.127	52.127
Værdiregulering finansielle kontrakter	0	0	-177	-177
Betalt udbytte	0	0	-61	-61
Forslag til udbytte	0	0	67	67
Egenkapital ultimo - pr. 31.12.2024	<u>125</u>	<u>1.444.906</u>	<u>735.585</u>	<u>2.180.616</u>

Noter til årsregnskabet
moderselskab

<u>Note</u>	2024
1 Personaleomkostninger	
Lønninger	4.938.715
Pensioner	37.702
Andre omkostninger til social sikring	91.212
Personaleomkostninger i alt	5.067.629
 Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	 12
 Personaleomkostninger sidste år	
Lønninger	4.902.377
Pensioner	37.152
Andre omkostninger til social sikring	99.172
Personaleomkostninger sidste år i alt	5.038.701
 Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	 11
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægt	128.176
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt	128.176
3 Andre finansielle indtægter	
Kursregulering aktier til dagsværdi	546.308
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	13.855.632
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme, indtægt	4.338
Andre finansielle indtægter	1.273.488
Andre finansielle indtægter i alt	15.679.766
4 Andre finansielle omkostninger	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.773.262
Andre finansielle omkostninger	4.974.894
Andre finansielle omkostninger i alt	8.748.156

Noter til årsregnskabet
moderselskab

2024

Note

5	Årets resultat		
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	67.500	
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	112.500.001	
	Overført overskud eller underskud	52.127.135	
	Årets resultat i alt	164.694.636	

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

6 Investeringsejendomme

	Kostpris, primo		63.979.340
	Tilgang i årets løb		506.266
	Kostpris i alt		64.485.606
	Værdiregulering, primo		61.454.737
	Årets værdiregulering		128.176
	Værdireguleringer i alt		61.582.913
	Investeringsejendomme i alt		126.068.519

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

Boligejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 783 - kr. 1.599	3,25% - 4,54%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 1.180 - kr. 2.148	5,00% - 6,10%

Kontorejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 804 - kr. 1.482	3,25% - 4,54%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 1.390	6,10%

Noter til årsregnskabet
moderselskab

2024

Note

Retailejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Sekundær	kr. 803 - kr. 1.421	3,25% - 4,11%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 1.012 - kr. 1.499	5,00% - 6,10%

Følsomhedsanalyse +/- 0,25%:

Det gennemsnitlige afkastkrav for alle selskabets investeringsejendomme er 4,86%.

Dagsværdien på selskabets investeringsejendomme er t.kr. 126.069 baseret på et gennemsnitligt afkastkrav på 4,86%. Ved en ændring på + 0,25% point dvs. 5,11%, udviser værdien t.kr. 119.896, hvilket giver en resultatpåvirkning på t.kr. -6.713. Ved en ændring på - 0,25% point dvs. 4,61% udviser værdien t.kr. 132.911, hvilket giver en resultatpåvirkning på t.kr. 6.843.

7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris, primo	560.003
Kostpris i alt	<u>560.003</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-560.003
Afskrivninger i alt	<u>-560.003</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u><u>0</u></u>

8 Materielle anlægsaktiver under udførelse

Kostpris primo	84.238
Kostpris i alt	<u>84.238</u>
Nedskrivning, primo	-50.000
Nedskrivninger i alt	<u>-50.000</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt	<u><u>34.238</u></u>

Noter til årsregnskabet
moderselskab

2024

Note

9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris, primo	491.155.698
Årets tilskud til datterselskaber	150.728.000
Kostpris i alt	641.883.698
Værdiregulering primo	1.144.495.340
Udbytte for året	-47.000.000
Andel af årets resultat	153.109.141
Værdireguleringer i alt	1.250.604.481
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	1.892.488.179

Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Frederiksstaden Invest ApS, Frederiksværk	13.292.403	41.245.970	100%
KDJ Invest ApS, Frederiksværk	4.316.844	84.001.221	100%
Artillerihusene ApS, Frederiksværk	14.541.456	72.789.557	100%
Parkeringskælder Borgergade ApS, Frederiksværk	175.566	3.501.373	100%
K.D.J.Byg ApS, Frederiksværk	-2.704.044	8.292.909	100%
Damgaards Boligselskab ApS, Frederiksværk	56.544.104	784.391.862	100%
Nyvang ApS, Frederiksværk	46.077	25.110.016	100%
Nørrepark ApS, Frederiksværk	4.564.593	5.327.632	100%
Sandvang ApS, Frederiksværk	27.304.527	87.389.491	100%
Vesterpark ApS, Frederiksværk	-51.537	2.723.029	100%
Skovvang Invest I ApS, Frederiksværk	459.109	4.232.098	100%
Jersie Skole ApS, Frederiksværk	7.143.813	94.184.461	100%
TB Nybyg I ApS, Frederiksværk	41.941.880	529.167.286	100%
CPH Construction A/S, Frederiksværk	159.628	8.122.210	100%
Pakhustorvet Invest ApS, Frederiksværk	-47.665	407	100%
KDJ Ejendoms Invest ApS, Frederiksværk	-45.992	37.155	100%
Øbrohuset ApS, Frederiksværk	433.448	10.996.033	100%
Centervejen 3 ApS, Frederiksværk	-131.448	6.177.688	100%
Dalvejen 1 ApS, Frederiksværk	2.948.391	36.753.678	100%
Torvet 45 ApS, Frederiksværk	1.082.908	18.085.922	100%
Fortvej 7-8 ApS, Frederiksværk	1.181.389	19.179.077	100%
KMJ Property ApS, Frederiksværk	2.188.058	38.322.533	100%
Hegnet 6 ApS, Frederiksværk	-15.874	2.983.881	100%
Domusnova Boligbyg ApS, Frederiksværk	-22.218.493	9.472.691	100%

Noter til årsregnskabet
moderselskab

<u>Note</u>	2024		
10 Kapitalinteresser			
Kostpris, primo			225.000
Kostpris i alt			225.000
Værdiregulering, primo			188.006.965
Andel af årets resultat			6.390.860
Årets op-eller nedskrivning			-96.425
Værdireguleringer i alt			194.301.400
Kapitalinteresser i alt			194.526.400
Selskabet ejer følgende kapitalinteresser:			
	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Søfryd ApS, Frederiksværk	19.940.750	332.852.852	50%
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	-7.058.687	56.418.643	50%
Nordsjællands Ferieboliger ApS, Frederiksværk	-100.344	-218.700	50%
11 Omsætningsaktiver			
I regnskabsposten Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.			
I regnskabsposten Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder der t.kr. 190.097 efter 1 år			
I regnskabsposten Tilgodehavender hos kapitalinteresser forfalder der t.kr. 12.480 efter 1 år			
I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 2.723 efter 1 år.			
I regnskabsposten Periodeafgrænsninger forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.			
12 Tilgodehavender hos kapitalinteresser			
Der har i året været økonomiske transaktioner med kapitalinteresser, der samlet på året har udgjort t.kr. 2.890.			
13 Periodeafgrænsningsposter			
Regnskabsposten periodeafgrænsningsposter på t.kr. 45 vedrører forudbetalte forsikringer.			
14 Virksomhedskapital, primo			
Anpartskapital, primo			125.000
Virksomhedskapital i alt			125.000

Noter til årsregnskabet
moderselskab

<u>Note</u>	2024
15 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	
Reserve, primo	1.332.502.305
Årets op- eller nedskrivning	-96.425
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	112.500.001
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt	1.444.905.881
16 Overført overskud eller underskud	
Overført resultat, primo	683.628.939
Årets overførte resultat	52.127.135
Årets ændring finansielle kontrakter	-177.023
Betalt udbytte	-61.000
Forslag til udbytte i regnskabsåret	67.500
Overført overskud eller underskud i alt	735.585.551
17 Hensættelser til udskudt skat	
Hensættelser til udskudt skat, primo	15.204.756
Årets ændring i hensættelse til udskudt skat	179.483
Hensættelser til udskudt skat i alt	15.384.239
18 Langfristede gældsforpligtigelser	
Langfristet gæld til Kreditinstitutter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 41.052	
Langfristet gæld til Modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 2.264	
Langfristet gæld til Tilknyttede virksomheder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0	
Langfristet gæld til Anden gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0	
19 Gæld til kreditinstitutter	
Selskabet har indgået finansielle kontrakter i forbindelse med lånoptagning.	
Markedsværdien udgør på balancedagen t.kr. -4.380. De finansielle kontrakter udløber 2038 (t.kr. -4.380).	
20 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	
Kr. 23.431.353, heraf udgør selskabsskat kr. 0.	

Noter til årsregnskabet moderselskab

2024

Note

21 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring Kr. 3.846.572, heraf udgør selskabsskat kr. 3.296.766 og specificeres:	
Selskabsskat, primo	14.281.104
Udbytteskat	-1.174
Regulering af tidligere års skat	1.100.361
Skat af årets resultat	1.617.349
Skyldig selskabsskat tilknyttede virksomheder	8.508.591
Betalt ordinær a'contoskat	-6.828.000
Restskat	-15.381.465
Skyldig selskabsskat i alt	3.296.766

22 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 49.204 har pant t.kr. 66.300 i Investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi t.kr. 126.069

Selskabet har overfor pengeinstitut og tilknyttede selskabers pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 0, deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 16.000, og kapitalandele nom. 125.000 med pant i aktiver hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 89.954.

23 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Andre eventualforpligtelser:

Selskabet har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 31/8 2026. Leasingydelse i denne periode udgør t.kr. 406

Selskabet har afgivet indståelseserklæring overfor tilknyttede selskaber, selskabet indstår med op til t.kr. 22.850 der udløber den 31. december 2025

Selskabet har afgivet indståelseserklæring overfor kapitalinteresser, selskabet indstår med op til t.kr. 16.900 der udløber den 30. juni 2025

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders bankforbindelser, hvor gælden pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 0

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor en kapitalinteresses bankforbindelse, hvor gælden pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 78.272

Anvendt regnskabspraksis koncern

Regnskabsgrundlag

Koncernårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C, mellemstore virksomheder.

Koncernårsregnskabet

Koncernårsregnskabet omfatter modervirksomheden og de tilknyttede virksomheder, som kontrolleres af modervirksomheden, som fremgår af side 2. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som Kapitalinteresser, som fremgår af side 3.

Konsolideringsprincipper

Koncernårsregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for moderselskabet og dets dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernårsregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernårsregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatdisponeringsposten og egenkapitalen.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis koncern

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter salg af investeringsejendomme samt udført arbejde og indregnes i resultatopgørelsen når levering har fundet sted, hvilket sædvanligvis svarer til faktureret salg.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter lejeindtægter fra koncernes ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Nettoomsætningen og andre driftsindtægter oplyses ikke i koncernårsrapporten, jf. Årsregnskabslovens §101, stk. 2.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter kostpris på årets solgte investeringsejendomme inklusiv salgskomkostninger mv. samt byggeomkostninger vedrørende udført arbejde.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, autodrift, driftsmidler, lokaler og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger består af lønninger, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Personaleomkostninger der kan henføres til byggerier er aktiveret under "Materielle anlægsaktiver under udførelse" og "Varebeholdninger" samt indtægtsført under "Andre driftsindtægter".

I årsrapporten er der ikke oplyst vederlag til direktionen, da årsregnskabsloven § 98b stk. 3 punkt 2 undlader oplysningen, idet direktion består af én person.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

	Brugstid	Restværdi
Færdiggjorte udviklingsprojekter	7 år	0%
Grunde og bygninger	50 år	0-20%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0-20%

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab på afhændede/udgåede immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/omkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger består af udlejningsomkostninger forbundet med driften af koncernens investeringsejendomme.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver indeholder årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Indtægter af kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet af de enkelte kapitalinteressers resultat efter skat. Endvidere indregnes eventuelle værdireguleringer.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, dagsværdiregulering på gæld vedrørende investeringsejendomme, samt kursgevinster på lån.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige sambeskatningsindkomst for hele koncernen og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Balancen

Anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver

Aktiverede udviklingsomkostninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Udviklingsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til selskabets udviklingsaktiviteter, og som opfylder kriterierne for indregning.

Udviklingsomkostningerne fratrukket udskudt skat bindes på en bunden reserve under egenkapitalen kaldet "Reserve for udviklingsomkostninger".

Investeringsjendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsjendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsjendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsjendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforsholdene.

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes reguleringer til markedislejen, når disse varsles overfor lejerens. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Investeringsjendomme under udførelse (Projektejendomme)

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grunde og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under udførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på projektejendomme.

Efter projektejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investeringsejendomme.

Aktiverede renter

I posten Materielle anlægsaktiver er der indregnet aktiverede renter.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser måles til regnskabsmæssig indre værdi og indregnes i koncernens balance i posten "Kapitalinteresser".

I posten indgår den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og reguleret for urealiserede koncerninterne avancer og tab, samt nedskrevet værdi af goodwill eller badwill.

Nettoopskrivning af kapitalinteresser henlægges i koncernen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Omsætningsaktiver

Varebeholdninger

Varebeholdningen måles til kostpris efter FIFO-metoden, der medfører, at de senest erhvervede varer anses for at være i behold. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter kostpris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, indirekte produktionsomkostninger, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgssum.

Samtlige ukurante og langsomt omsættelige lagervarer nedskrives til forventet nettorealisationseværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealisationseværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende arbejder

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af udført arbejde, baseret på vurderingen af arbejdernes færdiggørelsesgrad på balancedagen. Færdiggørelsesgraden opgøres efter en konkret vurdering af hvert enkelt arbejdes stade.

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostpris for medgåede materialer og arbejds løn.

Modtagne betalinger ved acontofaktureringer er fratrukket i posten. Nettoværdien af igangværende arbejder på den enkelte sag indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtigelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. I øvrige tilfælde måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Egenkapital

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelsen udtrykker en fuldstændig specifikation af alle egenkapitalposter.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en del af regnskabsposten "Overført overskud eller underskud" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

Hensættelser

Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gæld

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

Finansielle kontrakter i form af renteswap er indregnet i denne regnskabspost. Værdireguleringen foretages i egenkapitalen.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum og forudbetalt husleje, der er modtaget fra lejere forud for lejeperiodens opstart.

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse

Aktuel skatteforpligtelse indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige sambeskatningsindkomst for hele koncernen, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis koncern

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmen optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, betaling af udbytte til selskabsdeltagere samt køb og salg af værdipapirer.

Resultatopgørelse
for året 1/1 - 31/12 2024
koncern

<u>Note</u>	2024	2023
Bruttofortjeneste	171.742.073	182.638.136
1 Personaleomkostninger	<u>-24.253.872</u>	<u>-21.422.149</u>
Resultat før afskrivninger	147.488.201	161.215.987
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	7.115.827	-5.007.362
Andre driftsomkostninger	-31.469.539	-29.710.086
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>138.993.960</u>	<u>108.802.798</u>
Resultat af primær drift	262.128.449	235.301.337
Indtægter af kapitalinteresser	6.390.860	23.188.951
3 Andre finansielle indtægter	5.428.753	11.127.069
4 Andre finansielle omkostninger	<u>-64.061.730</u>	<u>-55.092.077</u>
Resultat før skat	209.886.332	214.525.280
Skat af årets resultat	<u>-45.191.696</u>	<u>-41.808.550</u>
5 Årets resultat	<u><u>164.694.636</u></u>	<u><u>172.716.730</u></u>

Balance - Aktiver
pr. 31. december 2024
koncern

Note	2024	2023
Anlægsaktiver		
Immaterielle anlægsaktiver		
6 Færdiggjorte udviklingsprojekter	8.645.327	4.975.808
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>8.645.327</u>	<u>4.975.808</u>
Materielle anlægsaktiver		
7 Grunde og bygninger	19.264.362	19.649.738
8 Investeringsejendomme	3.895.348.473	3.670.993.184
9 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.390.190	10.043.475
10 Materielle anlægsaktiver under udførelse	157.553.693	106.616.944
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.079.556.718</u>	<u>3.807.303.341</u>
Finansielle anlægsaktiver		
11 Kapitalinteresser	194.526.402	188.231.967
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>194.526.402</u>	<u>188.231.967</u>
12 Anlægsaktiver i alt	<u>4.282.728.447</u>	<u>4.000.511.116</u>
Omsætningsaktiver		
Varebeholdninger		
Råvarer og hjælpematerialer	7.941.616	8.189.092
Varer under fremstilling	2.006.452	2.231.012
Fremstillede varer og handelsvarer	23.339.116	28.277.806
Varebeholdninger i alt	<u>33.287.184</u>	<u>38.697.910</u>
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	71.764.853	49.879.705
Igangværende arbejder	6.488.000	0
13 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	12.480.071	9.436.434
Andre tilgodehavender	16.342.182	9.493.871
14 Periodeafgrænsningsposter	791.802	971.885
Tilgodehavender i alt	<u>107.866.908</u>	<u>69.781.895</u>
Værdipapirer og kapitalandele		
Værdipapirer og kapitalandele	3.710.167	10.669.089
Værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>3.710.167</u>	<u>10.669.089</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	1.861.983	15.325.740
Likvide beholdninger i alt	<u>1.861.983</u>	<u>15.325.740</u>
15 Omsætningsaktiver i alt	<u>146.726.242</u>	<u>134.474.634</u>
Aktiver i alt	<u><u>4.429.454.689</u></u>	<u><u>4.134.985.750</u></u>

Balance - Passiver
pr. 31. december 2024
koncern

<u>Note</u>	2024	2023
Egenkapital		
16 Virksomhedskapital	125.000	125.000
17 Reserve for udviklingsomkostninger	6.743.335	3.881.129
18 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	194.301.402	188.006.966
19 Overført overskud eller underskud	1.979.446.695	1.824.243.150
Egenkapital i alt	<u>2.180.616.432</u>	<u>2.016.256.245</u>
Hensatte forpligtigelser		
20 Hensættelse til udskudt skat	429.226.104	394.160.348
Hensatte forpligtigelser i alt	<u>429.226.104</u>	<u>394.160.348</u>
21 Langfristede gældsforpligtigelser		
22 Gæld til kreditinstitutter	1.573.715.770	1.511.801.104
Modtagne forudbetalinger fra kunder	53.651.805	52.431.446
23 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	74.046.087	80.702.489
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>1.701.413.662</u>	<u>1.644.935.039</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	76.159.779	32.163.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.115.410	3.775.353
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.766.155	19.720.484
24 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	15.157.147	23.975.281
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>118.198.491</u>	<u>79.634.118</u>
Gældsforpligtigelser i alt	<u>1.819.612.153</u>	<u>1.724.569.157</u>
Passiver i alt	<u>4.429.454.689</u>	<u>4.134.985.750</u>
25 Sikkerheder og pantsætninger		
26 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024 koncern

	Virksomheds kapital	Reserve for udviklings omkostninger	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdi metode	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
i kr. 1.000					
Egenkapital primo - pr. 01.01.2024	125	3.881	188.007	1.824.243	2.016.256
Regulering af reserve for udviklingsomkostninger	0	2.862	0	0	2.862
Årets op-/nedskrivninger, reservefond	0	0	-96	0	-96
Regulering af reserve efter den indre værdi metode	0	0	6.391	0	6.391
Årets overførte resultat	0	0	0	155.374	155.374
Kursregulering finansielle kontrakter	0	0	0	-177	-177
Betalt udbytte	0	0	0	-61	-61
Forslag til udbytte	0	0	0	67	67
Egenkapital ultimo - pr. 31.12.2024	<u>125</u>	<u>6.743</u>	<u>194.302</u>	<u>1.979.446</u>	<u>2.180.616</u>

Noter til årsregnskabet
koncern

2024

Note

1	Personaleomkostninger	
	Lønninger	22.664.010
	Pensioner	1.129.680
	Andre omkostninger til social sikring	460.182
	Personaleomkostninger i alt	<u>24.253.872</u>
	Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	39
	Personaleomkostninger sidste år	
	Lønninger	19.866.840
	Pensioner	1.030.008
	Andre omkostninger til social sikring	525.301
	Personaleomkostninger sidste år i alt	<u>21.422.149</u>
	Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	43
2	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægt	138.993.960
	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt	<u>138.993.960</u>
3	Andre finansielle indtægter	
	Kursregulering værdipapirer	546.308
	Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme, indtægt	89.118
	Renteindtægter kapitalinteresser	693.275
	Andre finansielle indtægter	4.100.052
	Andre finansielle indtægter i alt	<u>5.428.753</u>
4	Andre finansielle omkostninger	
	Andre finansielle omkostninger	64.061.730
	Andre finansielle omkostninger i alt	<u>64.061.730</u>

Noter til årsregnskabet
koncern

2024

Note

5	Årets resultat	
	Forslag til resultatdisponering	
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	67.500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.390.860
	Reserver for udviklingsomkostninger	2.862.206
	Overført overskud eller underskud	155.374.070
	Årets resultat i alt	<u>164.694.636</u>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0

6 Færdiggjorte udviklingsprojekter

	Kostpris, primo	6.534.157
	Tilgang i årets løb	5.370.131
	Kostpris i alt	<u>11.904.288</u>

	Af-/nedskrivninger, primo	-1.558.349
	Årets af-/nedskrivninger	-1.700.612
	Afskrivninger i alt	<u>-3.258.961</u>

	Færdiggjorte udviklingsprojekter i alt	<u>8.645.327</u>
--	--	------------------

7 Grunde og bygninger

	Kostpris, primo	20.459.080
	Tilgang i årets løb	23.806
	Kostpris i alt	<u>20.482.886</u>

	Af-/og nedskrivninger, primo	-809.342
	Årets af-/nedskrivninger	-409.182
	Af-/og nedskrivninger i alt	<u>-1.218.524</u>

	Grunde og bygninger i alt	<u>19.264.362</u>
--	---------------------------	-------------------

Noter til årsregnskabet
koncern

2024

Note

8 Investeringsejendomme

Kostpris, primo	2.026.941.752
Tilgang i årets løb	65.977.230
Overført fra investeringsejendomme under udførelse	19.384.099
Kostpris i alt	2.112.303.081
Værdiregulering, primo	1.644.051.432
Årets værdiregulering	138.993.960
Værdireguleringer i alt	1.783.045.392
Investeringsejendomme i alt	3.895.348.473

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

Boligejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
København	Primær	kr. 1.129 - kr. 2.163	3,60% - 4,15%
København	Primær	kr. 3.200 - kr. 4.450	8,00%
København	Primær	kr. 1.445 - kr. 2.897	2,40% - 3,70%
København	Sekundær	Kr. 1.806 - kr. 2.942	3,80% - 4,00%
København	Sekundær	kr. 1.798 - kr. 3.913	6,22%
Forstæder nord	Primær	kr. 1.495 - kr. 1.686	4,40%
Forstæder nord	Primær	kr. 869	2,50%
Forstæder nord	Primær	kr. 575 - Kr. 1.822	3,25% - 4,94%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 587 - kr. 2.148	5,00% - 6,10%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 1.351 - kr. 1.789	6,25% - 6,62%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 969 - kr. 1.362	8,00% - 8,75%
Forstæder syd/vest	Primær	kr. 1.320 - kr. 2.241	4,00%
Sjælland	Sekundær	kr. 371 - kr. 2.148	4,00% - 5,67%
Sjælland	Sekundær	kr. 603 - kr. 894	6,55%
Sjælland	Sekundær	kr. 1.092 - kr. 1.152	8,50%
Sjælland	Sekundær	kr. 2.002 - kr. 2.067	15,00% - 16,80%

Kontorejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Forstæder nord	Primær	kr. 1.030	5,00%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 804 - kr. 1.482	3,25% - 4,54%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 862 - kr. 996	5,00% - 5,75%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 401 - 1.390	6,00% - 6,10%

Noter til årsregnskabet
koncern

2024

Note

Retailejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
København	Primær	kr. 1.100 - kr. 1.400	6,00%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 803 - kr. 1.421	3,25% - 4,11%
Forstæder nord	Sekundær	kr. 1.012 - kr. 1.499	5,00% - 6,10%

9 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris, primo	19.749.633
Tilgang i årets løb	1.145.602
Afgang i årets løb	-74.200
Kostpris i alt	<u>20.821.035</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-9.706.158
Af-/nedskrivninger, afhændede andre anlæg	50.377
Årets af-/nedskrivninger	-3.775.064
Afskrivninger i alt	<u>-13.430.845</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u><u>7.390.190</u></u>

10 Materielle anlægsaktiver under udførelse

Kostpris primo	123.105.802
Tilgang i årets løb	59.870.163
Afgang i årets løb	-2.550.000
Overført til investeringsejendomme	-19.384.099
Kostpris i alt	<u>161.041.866</u>
Nedskrivninger, primo	-16.488.858
Årets nedskrivninger	13.000.685
Nedskrivninger i alt	<u>-3.488.173</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt	<u><u>157.553.693</u></u>

Noter til årsregnskabet koncern

2024

Note

11 Kapitalinteresser

Kostpris, primo	225.000
Kostpris i alt	225.000
Værdiregulering, primo	188.006.967
Resultatandel	6.390.860
Årets op- eller nedskrivning	-96.425
Værdiregulering i alt	194.301.402
Kapitalinteresser i alt	194.526.402

Koncernen ejer følgende kapitalinteresser:

	Resultat	Egenkapital	Ejerandel
Søfryd ApS, Frederiksværk	19.940.750	332.852.852	50%
Fjord Ejendomme 2014 ApS, Frederiksværk	-7.058.687	56.418.643	50%
Nordsjællands Ferieboliger ApS, Frederiksværk	-100.344	-218.700	50%

12 Anlægsaktiver

I regnskabsposten Investeringsejendomme note 8 er der i året indregnet renter t.kr. 0

I regnskabsposten Materielle anlægsaktiver under udførelse note 10 er der i året indregnet renter t.kr. 1.613

13 Tilgodehavender hos kapitalinteresser

Der har i året været økonomiske transaktioner med kapitalinteresser, der samlet på året har udgjort t.kr. 3.044

14 Periodeafgrænsningsposter

Noten periodeafgrænsningsposter på t.kr. 792 vedrører forudbetalte forsikringer og andre driftsomkostninger.

15 Omsætningssaktiver

I regnskabsposten Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.

I regnskabsposten Igangværende arbejder forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.

I regnskabsposten Tilgodehavender hos kapitalinteresser forfalder der t.kr. 12.480 efter 1 år.

I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 7.900 efter 1 år.

I regnskabsposten Periodeafgrænsningsposter forfalder der t.kr. 0 efter 1 år.

Noter til årsregnskabet
koncern

<u>Note</u>	<u>2024</u>
16 Virksomhedskapital	
Anpartskapital, primo	125.000
Virksomhedskapital i alt	<u>125.000</u>
17 Reserve for udviklingsomkostninger	
Reserve, primo	3.881.129
Årets regulering	2.862.206
Reserve for udviklingsomkostninger i alt	<u>6.743.335</u>
18 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	
Reserve, primo	188.006.967
Årets op- eller nedskrivninger	-96.425
Regulering af reserve efter den indre værdis metode	6.390.860
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt	<u>194.301.402</u>
19 Overført overskud eller underskud	
Overført resultat, primo	1.824.243.150
Årets overførte resultat	155.374.070
Kursregulering finansielle kontrakter	-177.025
Betalt udbytte	-61.000
Forslag til udbytte i regnskabsåret	67.500
Overført overskud eller underskud i alt	<u>1.979.446.695</u>
20 Hensættelse til udskudt skat	
Hensættelser til udskudt skat, primo	394.160.348
Årets ændring i udskudt skat	35.065.756
Hensættelse til udskudt skat i alt	<u>429.226.104</u>
21 Langfristede gældsforpligtigelser	
Langfristet gæld til Kreditinstitutter der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 1.424.404	
Langfristet gæld til Modtagne forudbetalinger fra kunder der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 53.651	
Langfristet gæld til Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 6.422	

Noter til årsregnskabet
koncern

2024

Note

22 Gæld til kreditinstitutter

Koncernen har indgået finansielle kontrakter i forbindelse med lånoptagning. Markedsværdien udgør på balancedagen t.kr. -4.380. De finansielle kontrakter udløber i år 2038 (t.kr. -4.380).

23 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

Kr. 74.046.087, heraf udgør selskabsskat kr. 0.

24 Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

Kr. 15.157.147, heraf udgør selskabsskat kr. 3.296.766 og specificeres:

Selskabsskat, primo	14.281.104
Udbytteskat	-1.174
Skat af årets resultat	10.125.940
Regulering af tidligere års skat	1.100.361
Betalt ordinær a'contoskat	-6.828.000
Restskat	-15.381.465
Skyldig selskabsskat i alt	3.296.766

25 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 1.612.476 har pant t.kr. 1.773.145 i Investeringsejendomme og Materielle anlægsaktiver under udførelse, med regnskabsmæssig værdi t.kr. 3.885.107

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 35.333, er der deponeret ejerpantebreve på nom. t.kr. 68.420 med pant i Investeringsejendomme og Materielle anlægsaktiver under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 222.042

Koncernen har overført pengeinstitut og tilknyttede selskabers pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 0, deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 16.000, og kapitalandele nom. 125.000 med pant i aktiver hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 89.954

Noter til årsregnskabet
koncern

2024

Note

26 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Andre eventualforpligtelser:

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 31/8 2026. Leasingydelse i denne periode udgør t.kr. 406

Koncernen har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 30/8 2025. Leasingydelse i denne periode udgør t.kr. 55

Koncernen har indgået en huslejekontrakt med en årlig leje på t.kr. 300. Lejemålet kan til enhver tid opsiges med 6 måneders varsel.

Koncernen har afgivet indståelseserklæring overfor kapitalinteresser, selskabet indstår med op til t.kr. 16.900 der udløber den 30. juni 2025

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution overfor kapitalinteressers bankforbindelser, hvor gælden pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 78.272

Koncernen har afgivet arbejdsgarantier for i alt t.kr. 1.473

Koncernen har afgivet betalingserklæringer for i alt t.kr. 12.000

Koncernen har afgivet betalingsgaranti t.kr. 500 overfor offentlige myndigheder.

Pengestrømsopgørelse
for året 1/1 - 31/12 2024
koncern

I kr. 1.000

	2024	2023
Årets resultat	164.695	172.717
Reguleringer for ikke-likvide driftsposter m.v, se note	-48.841	-41.211
Ændring i driftskapital, se note	-25.824	-58.437
	<u>90.030</u>	<u>73.069</u>
Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster	90.030	73.069
Renteindbetalinger og lignende	5.429	6.676
Renteudbetalinger og lignende	-64.062	-55.092
	<u>31.397</u>	<u>24.653</u>
Pengestrøm fra ordinær drift	31.397	24.653
Betalt selskabsskat	-22.210	-37.811
	<u>9.187</u>	<u>-13.158</u>
Pengestrøm fra driftsaktivitet	9.187	-13.158
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-5.370	-2.160
Køb af materielle anlægsaktiver	-126.993	-116.727
Salg af materielle anlægsaktiver	2.624	9.380
	<u>-129.739</u>	<u>-109.507</u>
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-129.739	-109.507
Provenu/Afdrag til realkreditinstitutter, banklån	63.900	118.716
Forøgelse af gæld til pengeinst. (langfristet)	42.874	-
Provenu ved omlægning af lån i realkredit	-	4.451
Køb værdipapir	-	-1.565
Salg værdipapirer	375	197
Udbetalt udbytte	-61	-59
	<u>107.088</u>	<u>121.740</u>
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	107.088	121.740
Årets pengestrøm	-13.464	-925
Likvider, primo	15.326	16.251
Likvider, ultimo	<u>1.862</u>	<u>15.326</u>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernårsregnskabet's øvrige bestanddele.

Pengestrømsopgørelse
for året 1/1 - 31/12 2024
koncern

Pengestrømsopgørelse - reguleringer for ikke-likvide driftsposter m.v.

I kr. 1.000	2024	2023
Andre finansielle indtægter	-5.429	-11.127
Andre finansielle omkostninger	64.062	55.092
Afskrivninger på anlægsaktiver	-7.116	5.007
Dagsværdiregulering investeringsaktiver	-139.083	-108.803
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	-76	-
Ændring af andele af kapitalinteresser	-6.391	-23.189
Ændring i skat og udskudt skat	45.192	41.809
Reguleringer for ikke - likvide driftsposter mv.	-48.841	-41.211

Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

I kr. 1.000	2024	2023
Ændring i tilgodehavender	-31.501	-37.588
Ændring i varebeholdninger, ejendomme	5.411	-15.415
Ændring i gæld i øvrigt	266	-5.434
Ændring i driftskapital	-25.824	-58.437