

**Miljø-Byg A/S****Svanevej 10 - 12****5690 Tommerup****CVR-nummer 27432239****Årsrapport****1. juli 2019 - 30. juni 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. oktober 2020

---

Niels Erik Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  |          |
|--|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                 | <b>2</b> |
| <b>Påtegninger</b>                         |          |
| Ledelsespåtegning                          | 3        |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   | <b>7</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                         |          |
| Resultatopgørelse                          | 8        |
| Aktiver                                    | 9        |
| Passiver                                   | 10       |
| Noter                                      | 11       |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 16       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Miljø-Byg A/S  
Svanevej 10 - 12  
5690 Tommerup

Hjemstedskommune: Assens  
CVR-nummer: 27432239  
Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Bestyrelse

Per Jessen  
Line Ravn Fredensborg  
Niels Erik Pedersen  
Kim Fuglsang

### Direktion

Niels Erik Pedersen

### Revisor

Dansk Revision Odense  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Langelinie 79  
5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Miljø-Byg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, 8. oktober 2020

### **Direktionen:**

Niels Erik Pedersen

### **Bestyrelsen:**

Per Jessen  
Formand

Line Ravn Fredensborg

Niels Erik Pedersen

Kim Fuglsang

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Miljø-Byg A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Miljø-Byg A/S for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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.

#### Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Vi henviser til note 9 "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori selskabets ledelse redegør for værdiansættelsen af den i balancen indregnede værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder på DKK 26,8 mio. Værdiansættelsen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder er forbundet med usikkerhed. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er efter ledelsens vurdering værdiansat forsvarligt, og vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering. Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

Vores ansvar er 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 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense M, 8. oktober 2020

### Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

mne27789

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele i selskaber, hvis hovedaktivitet ligger inden for udvikling af projektejendomme samt køb, salg og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er henvises til noten "Usikkerhed ved indregning og måling".

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i de underliggende selskaber har generelt været tilfredsstillende.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets resultat for regnskabsåret 2019/20 udviser et underskud på TDKK 3.972, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på TDKK 80.031, svarende til en soliditetsgrad på 91,6 %.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

### Forventet udvikling

Der forventes stigende aktivitet og fortsat videreudvikling af selskabets investeringsprojekter med fokus på Svendborg og Odense.



| Note                                    | Resultatopgørelse  | 2019/20<br>DKK    | 2018/19<br>1.000 DKK |
|---|--|-------------------|----------------------|
| <b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>      |  |                   |                      |
|   | Nettoomsætning   | 394.800           | 0                    |
|   | Ejendomsomkostninger   | -331.906          | 0                    |
|   | Andre eksterne omkostninger  | -234.737          | -309                 |
|   | <b>Bruttofortjeneste</b>   | <b>-171.843</b>   | <b>-309</b>          |
|   | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                                     | 1.182.000         | 961                  |
|   | Andre driftsomkostninger   | 0                 | -102                 |
|   | <b>Resultat før finansielle poster</b>   | <b>1.010.157</b>  | <b>550</b>           |
|   | Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder                             | -6.426.122        | 5.719                |
| 1                                       | Finansielle indtægter  | 3.269.973         | 4.625                |
| 2                                       | Finansielle omkostninger   | -1.133.728        | -1.684               |
|   | <b>Resultat før skat</b>   | <b>-3.279.720</b> | <b>9.211</b>         |
|   | Skat af årets resultat   | -692.208          | -95                  |
|   | <b>Årets resultat</b>  | <b>-3.971.928</b> | <b>9.116</b>         |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |  |                   |                      |
|   | Foreslået udbytte  | 0                 | 50.000               |
|   | Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | -6.426.122        | 5.719                |
|   | Overført resultat  | 2.454.194         | -46.603              |
|   | <b>Resultatdisponering i alt</b>   | <b>-3.971.928</b> | <b>9.116</b>         |
| 3                                       | Antal beskæftigede   |                   |                      |

| Note | Balance                                      | 2019/20<br>DKK    | 2018/19<br>1.000 DKK |
|------|--|-------------------|----------------------|
|      | <b>Aktiver pr. 30. juni</b>                  |                   |                      |
| 4    | Investeringsejendomme                        | 11.981.427        | 6.685                |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | <b>11.981.427</b> | <b>6.685</b>         |
| 5    | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 26.787.139        | 32.240               |
| 6    | Kapitalandele i associerede virksomheder     | 200.000           | 0                    |
| 7    | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 2.175.000         | 0                    |
|      | <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             | <b>29.162.139</b> | <b>32.240</b>        |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>41.143.566</b> | <b>38.925</b>        |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 46.118.065        | 108.927              |
|      | Andre tilgodehavender                        | 47.664            | 0                    |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                       | <b>46.165.729</b> | <b>108.927</b>       |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>85.470</b>     | <b>728</b>           |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>46.251.198</b> | <b>109.655</b>       |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>87.394.764</b> | <b>148.580</b>       |

| Note | Balance  | 2019/20<br>DKK    | 2018/19<br>1.000 DKK |
|------|--|-------------------|----------------------|
|      | <b>Passiver pr. 30. juni</b>                               |                   |                      |
|      | Virksomhedskapital   | 1.000.000         | 1.000                |
|      | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 11.643.633        | 18.070               |
|      | Overført resultat  | 67.387.182        | 64.933               |
|      | Foreslået udbytte  | 0                 | 50.000               |
| 8    | <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b>80.030.815</b> | <b>134.003</b>       |
|      | Hensættelser til udskudt skat                              | 471.551           | 212                  |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                              | <b>471.551</b>    | <b>212</b>           |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser                   | 115.000           | 15                   |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                          | 6.247.426         | 13.970               |
|      | Selskabsskat til tilknyttede virksomheder                  | 432.168           | 381                  |
|      | Anden gæld   | 97.804            | 0                    |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     | <b>6.892.398</b>  | <b>14.365</b>        |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b>6.892.398</b>  | <b>14.365</b>        |
|      | <b>Passiver i alt</b>                                      | <b>87.394.764</b> | <b>148.580</b>       |
| 9    | Usikkerhed ved indregning og måling                        |                   |                      |
| 10   | Eventualforpligtelser                                      |                   |                      |
| 11   | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                      |                   |                      |

| Noter  | 2019/20          | 2018/19      |
|--|------------------|--------------|
|  | DKK              | 1.000 DKK    |
| <b>1 Finansielle indtægter</b>   |                  |              |
| Renteindtægter, tilknyttede virksomheder   | 3.269.973        | 4.625        |
| <b>Finansielle indtægter i alt</b>   | <b>3.269.973</b> | <b>4.625</b> |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>  |                  |              |
| Renter, tilknyttede virksomheder   | 1.132.910        | 1.607        |
| Andre finansielle omkostninger   | 818              | 76           |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>  | <b>1.133.728</b> | <b>1.684</b> |
| <b>3 Antal beskæftigede</b>  |                  |              |
| Selskabet har i regnskabsåret ikke haft beskæftigede ud over den ulønnede direktion, hvilket er uændret fra sidste år. |                  |              |

| Noter                              | 2019/20                  | 2018/19             |
|------------------------------------|--------------------------|---------------------|
|                                    | DKK                      | 1.000 DKK           |
| <b>4 Investeringsejendomme</b>     |                          |                     |
| Kostpris 1. juli                   | 5.723.535                | 0                   |
| Tilgang i årets løb                | 4.114.479                | 5.724               |
| Kostpris 30. juni                  | <u>9.838.014</u>         | <u>5.724</u>        |
| Dagsværdiregulering 1. juli        | 961.413                  | 0                   |
| Årets dagsværdiregulering          | 1.182.000                | 961                 |
| Dagsværdireguleringer 30. juni     | <u>2.143.413</u>         | <u>961</u>          |
| <b>Investeringsejendomme i alt</b> | <b><u>11.981.427</u></b> | <b><u>6.685</u></b> |

Investeringsejendomme består af følgende:

- 1 erhvervslejlighed på Frederiksberg
- 1 ubebygget grund på ca. 4.800 m<sup>2</sup> i Odense V (projektejendom)
- 1 grund med bestående bygning i Faaborg i indledende projektfase (projektejendom)

Erhvervslejligheden værdiansættes, jf. regnskabspraksis, årligt ud fra en normalindtjeningsbase-rete model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. Dagsværdi for projektejen-domme opgøres ud fra prisen for sammenlignelige ejendomme eller salgsemner på et tilsva-rende stadium. Såfremt dagsværdien af en projektejendom ikke kan måles pålideligt, måles både grund og bygning til kostpris, indtil dagsværdien af projektejendommen som helhed kan opgøres pålideligt.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Erhvervslejlighed er indregnet til dagsværdi på TDKK 7.582. Projektejendomme er indregnet til kostpris på TDKK 4.399, idet dagsværdien af projektejendommene ikke kan måles pålideligt.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien for erhvervslejligheden er:

|                   | 2019/20 | 2018/19 |
|-------------------|---------|---------|
| Afkastkrav i %    | 5,00    | 5,75    |
| Udlejningsprocent | 100,00  | 100,00  |

| Noter   | 2019/20                  | 2018/19              |
|---|--------------------------|----------------------|
|   | DKK                      | 1.000 DKK            |
| <b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>     |                          |                      |
| Kostpris 1. juli                                      | 14.170.000               | 35.155               |
| Tilgang i årets løb                                   | 40.000                   | 670                  |
| Afgang i årets løb                                    | 0                        | -21.655              |
| Kostpris 30. juni                                     | <u>14.210.000</u>        | <u>14.170</u>        |
| Værdireguleringer 1. juli                             | 18.069.755               | 111.350              |
| Årets resultatandel                                   | -6.426.122               | 5.719                |
| Værdiregulering på afhændede aktiver                  | 0                        | -98.999              |
| Årets regulering af modregning i tilgodehavender      | 933.506                  | 0                    |
| Værdireguleringer 30. juni                            | <u>12.577.139</u>        | <u>18.070</u>        |
| <b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b> | <b><u>26.787.139</u></b> | <b><u>32.240</u></b> |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

| <u>Navn</u>                                 | <u>Hjemsted</u> | <u>Ejerandel</u> |
|---|-----------------|------------------|
| Ejendomsselskabet Haslevhus A/S             | Assens          | 100 %            |
| Stege Havn A/S                              | Assens          | 100 %            |
| Kildebjerggård A/S                          | Assens          | 100 %            |
| Seniorbofællesskabet Middelfartvej 180E A/S | Assens          | 100 %            |
| Ejendomsselskabet Dronningholmsvej ApS      | Assens          | 100 %            |
| Udviklingsselskabet Tvedvej ApS             | Assens          | 100 %            |
| Byggeselskabet Herredsgade ApS              | Assens          | 100 %            |
| Byggeselskabet Bjernevej ApS                | Assens          | 100 %            |
| Skårup Seminarium ApS                       | Assens          | 100 %            |

## 6 Kapitalandele i associerede virksomheder

|   |                       |                 |
|---|-----------------------|-----------------|
| Tilgang i årets løb                                   | 200.000               | 0               |
| Kostpris 30. juni                                     | <u>200.000</u>        | <u>0</u>        |
| <b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b> | <b><u>200.000</u></b> | <b><u>0</u></b> |

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

| <u>Navn</u>        | <u>Hjemsted</u> | <u>Ejerandel</u> |
|--------------------|-----------------|------------------|
| Grønnegyden 24 A/S | Odense          | 50 %             |

| Noter   | 2019/20          | 2018/19   |
|---|------------------|-----------|
|   | DKK              | 1.000 DKK |
| <b>7 Tilgodehavender hos associerede virksomheder</b>     |                  |           |
| Tilgang i årets løb                                       | 2.175.000        | 0         |
| Kostpris 30. juni   | 2.175.000        | 0         |
| <b>Tilgodehavender hos associerede virksomheder i alt</b> | <b>2.175.000</b> | <b>0</b>  |

| 8 Egenkapital             | Virksom-<br>hedskapi-<br>tal | Reserver<br>for netto-<br>opskriv-<br>ninger | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte | I alt         |
|---------------------------|------------------------------|--|----------------------|----------------------|---------------|
|                           | 1.000 DKK                    | 1.000 DKK                                    | 1.000 DKK            | 1.000 DKK            | 1.000 DKK     |
| Saldo primo               | 1.000                        | 18.070                                       | 64.933               | 50.000               | 134.003       |
| Udbetalt udbytte          | 0                            | 0  | 0                    | -50.000              | -50.000       |
| Årets resultat            | 0                            | -6.426                                       | 2.454                | 0                    | -3.972        |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>1.000</b>                 | <b>11.644</b>                                | <b>67.387</b>        | <b>0</b>             | <b>80.031</b> |

## 9 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved måling af værdien af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der er indregnet til regnskabsmæssig indre værdi på DKK 26,8 mio.

De tilknyttede virksomheder har projektejendomme for ca. DKK 50 mio., der måles til dagsværdi eller kostpris, såfremt dagsværdien ikke kan måles pålideligt. Værdiansættelsen afhænger for hovedparten af disse ejendomme bl.a. af, dels at der igangsættes byggeri på ejendommene, dels – for flere ejendommers vedkommende – at der opnås politisk godkendelse af lokalplaner. En manglende politisk godkendelse af lokalplan vil medføre, at værdiansættelsen kan være væsentligt lavere. En eventuel vedtaget lokalplan med væsentlige ændringer i forhold til de foreløbige tilkendegivelser fra myndighederne, fx byggeretsmeter, vil ligeledes kunne medføre væsentlige afvigelser i værdiansættelsen i såvel opadgående som nedadgående retning.

I en af de tilknyttede virksomheder er der endvidere usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, idet der på det geografiske område, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme.

## 10 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet NP Holding A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

| <b>Noter</b> | 2019/20 | 2018/19   |
|--------------|---------|-----------|
|              | DKK     | 1.000 DKK |

---

**11**      **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter mv. fra erhvervslejemål. Lejeindtægter mv. indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendommens drift, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse o.l.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat.

### Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. For projektejendomme (se definition nedenfor) omfatter kostpris endvidere bl.a. nedrivningsomkostninger, omkostninger til arkitekter, ingeniører, landinspektører mv. og renter frem til det tidspunkt, hvor ejendommen er færdigopført og klar til udlejning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift – med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendomsomkostninger.

### *Dagsværdi for udlejningsejendomme*

Dagsværdien for udlejningsejendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, ”normalindtjeningsmodellen”, hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

### *Dagsværdi for projektejendomme*

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering. Projektejendomme er ikke udlejede, hvorfor ”normalindtjeningsmodellen” ikke kan anvendes.

Dagsværdi for projektejendomme opgøres ud fra prisen for sammenlignelige ejendomme eller salgsemner på et tilsvarende stadium.

Såfremt dagsværdien af en projektejendom ikke kan måles pålideligt, måles både grund og bygning til kostpris, indtil dagsværdien af projektejendommen som helhed kan opgøres pålideligt.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative regnskabsmæssige indre værdi i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den negative regnskabsmæssige indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes den resterende del af den negative regnskabsmæssige indre værdi under hensatte forpligtelser i det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.