

**Miljø-Bo A/S****Svanevej 10 - 12****5690 Tommerup****CVR-nummer 13639302****Årsrapport****1. juli 2019 - 30. juni 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. 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-Bo A/S  
Svanevej 10 - 12  
5690 Tommerup

Hjemstedskommune: Tommerup  
CVR-nummer: 13639302  
Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Bestyrelse

Per Jessen  
Line Ravn Fredensborg  
Kim Fuglsang  
Niels Erik Pedersen

### 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-Bo 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, 9. oktober 2020

### Direktionen:

Niels Erik Pedersen

### Bestyrelsen:

Per Jessen  
Formand

Line Ravn Fredensborg

Kim Fuglsang

Niels Erik Pedersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Miljø-Bo A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Miljø-Bo 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.

#### 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 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Odense M, 9. oktober 2020

### Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

mne27789

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været køb, salg og udlejning af fast ejendom samt at være holdingselskab for datterselskaber med samme aktivitet. Enkelte ejendomme købes med en investeringshorisont på mere end 10 år, mens andre ejendomme anskaffes med hurtig udstykning og salg for øje.

### Værdiansættelse af investeringsejendomme

Værdiansættelse af investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn af ejendommenes realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af udlejningsgrad og afkastningskrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. balancedagen udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter med fokus på udlejning og salg af selskabets lejligheder.

Udlejningen af selskabets ejendomsportefølje har været tilfredsstillende, og driften heraf viser en positiv udvikling.

Årets resultat for regnskabsåret 2019/20 udviser et overskud på TDKK 40.563, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på TDKK 206.123, svarende til en soliditetsgrad på 48,5 %.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Egne aktier

Pr. 30. juni 2020 udgør selskabets beholdning af egne aktier nom. DKK 100.000 svarende til 2,9 % af aktiekapitalen. Egne aktier består af 2 stk. A-aktier á nom. DKK 50.000, i alt DKK 100.000.

Der er ikke købt eller solgt egne aktier i regnskabsåret.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventet udvikling

Der forventes en fortsat stabil indtjening før værdireguleringer af investeringsejendomme og indregning af resultat af kapitalandele.



| Note                                    | Resultatopgørelse  | 2019/20<br>DKK    | 2018/19<br>1.000 DKK |
|---|--|-------------------|----------------------|
| <b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>      |  |                   |                      |
|   | Nettoomsætning   | 16.296.823        | 13.018               |
|   | Ejendomsomkostninger   | -5.004.574        | -3.713               |
|   | Andre eksterne omkostninger  | -2.276.722        | -2.232               |
|   | <b>Bruttofortjeneste</b>   | <b>9.015.527</b>  | <b>7.073</b>         |
| 1                                       | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                                     | 28.058.112        | 2.917                |
|   | Afskrivninger, anlægsaktiver   | -104.626          | -105                 |
|   | Nedskrivning af omsætningsaktiver  | -1.449.813        | -1.000               |
|   | Andre driftsomkostninger   | 0                 | -655                 |
|   | <b>Resultat før finansielle poster</b>   | <b>35.519.200</b> | <b>8.231</b>         |
|   | Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder                             | 15.801.618        | 22.736               |
| 2                                       | Finansielle indtægter  | 1.095.953         | 1.093                |
| 3                                       | Finansielle omkostninger   | -4.868.278        | -6.833               |
|   | <b>Resultat før skat</b>   | <b>47.548.493</b> | <b>25.227</b>        |
| 4                                       | Skat af årets resultat   | -6.985.027        | -701                 |
|   | <b>Årets resultat</b>  | <b>40.563.466</b> | <b>24.526</b>        |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |  |                   |                      |
|   | Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 15.801.618        | 22.736               |
|   | Overført resultat  | 24.761.848        | 1.790                |
|   | <b>Resultatdisponering i alt</b>   | <b>40.563.466</b> | <b>24.526</b>        |
| 5                                       | Antal beskæftigede   |                   |                      |

| Note                        | Balance                                      | 2019/20<br>DKK     | 2018/19<br>1.000 DKK |
|-----------------------------|--|--------------------|----------------------|
| <b>Aktiver pr. 30. juni</b> |  |                    |                      |
| 6                           | Patenter, licenser og lignende rettigheder   | 0                  | 40                   |
|                             | <b>Immaterielle anlægsaktiver</b>            | <b>0</b>           | <b>40</b>            |
| 7                           | Grunde og bygninger                          | 4.947.089          | 4.998                |
| 8                           | Investeringsejendomme                        | 235.120.204        | 196.451              |
| 9                           | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 42.422             | 57                   |
|                             | <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | <b>240.109.715</b> | <b>201.505</b>       |
| 10                          | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 152.613.238        | 209.312              |
|                             | Andre værdipapirer og kapitalandele          | 100.000            | 0                    |
|                             | Andre tilgodehavender                        | 394.767            | 431                  |
|                             | <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             | <b>153.108.005</b> | <b>209.743</b>       |
|                             | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>393.217.719</b> | <b>411.288</b>       |
|                             | Handelsejendomme                             | 0                  | 19.151               |
|                             | <b>Varebeholdninger</b>                      | <b>0</b>           | <b>19.151</b>        |
|                             | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 2.550.575          | 537                  |
|                             | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 27.119.505         | 40.059               |
|                             | Andre tilgodehavender                        | 67.558             | 101                  |
|                             | Periodeafgrænsningsposter                    | 3.561              | 0                    |
|                             | <b>Tilgodehavender</b>                       | <b>29.741.199</b>  | <b>40.698</b>        |
|                             | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>2.340.122</b>   | <b>812</b>           |
|                             | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>32.081.321</b>  | <b>60.661</b>        |
|                             | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>425.299.041</b> | <b>471.949</b>       |

| Note | Balance  | 2019/20<br>DKK     | 2018/19<br>1.000 DKK |
|------|--|--------------------|----------------------|
|      | <b>Passiver pr. 30. juni</b>                               |                    |                      |
|      | Virksomhedskapital   | 3.400.000          | 3.400                |
|      | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 21.458.871         | 78.157               |
|      | Overført resultat  | 181.263.697        | 84.002               |
| 11   | <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b>206.122.568</b> | <b>165.559</b>       |
|      | Hensættelser til udskudt skat                              | 12.150.345         | 7.011                |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                              | <b>12.150.345</b>  | <b>7.011</b>         |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                             | 117.416.158        | 112.049              |
|      | Kreditinstitutter  | 2.149.014          | 3.323                |
| 12   | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | <b>119.565.172</b> | <b>115.373</b>       |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                             | 2.551.000          | 2.042                |
|      | Gæld til realkreditinstitutter, handelsejendomme           | 0                  | 9.813                |
|      | Kreditinstitutter  | 20.453.519         | 15.909               |
|      | Deposita og forudbetalt leje                               | 4.558.308          | 4.508                |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser                   | 191.304            | 267                  |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                          | 57.640.542         | 151.136              |
|      | Selskabsskat til tilknyttede virksomheder                  | 1.845.404          | 332                  |
|      | Anden gæld   | 170.879            | 0                    |
|      | Periodeafgrænsningsposter                                  | 50.000             | 0                    |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     | <b>87.460.956</b>  | <b>184.007</b>       |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b>207.026.128</b> | <b>299.380</b>       |
|      | <b>Passiver i alt</b>                                      | <b>425.299.041</b> | <b>471.949</b>       |
| 13   | Eventualforpligtelser                                      |                    |                      |
| 14   | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                      |                    |                      |

| Noter  | 2019/20           | 2018/19      |
|--|-------------------|--------------|
|  | DKK               | 1.000 DKK    |
| <b>1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>  |                   |              |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i behold  | 23.337.745        | 1.723        |
| Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme  | 4.720.368         | 1.194        |
| <b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>  | <b>28.058.112</b> | <b>2.917</b> |
| <b>2 Finansielle indtægter</b>   |                   |              |
| Renteindtægter, tilknyttede virksomheder   | 1.072.674         | 1.068        |
| Andre finansielle indtægter  | 23.280            | 25           |
| <b>Finansielle indtægter i alt</b>   | <b>1.095.953</b>  | <b>1.093</b> |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>  |                   |              |
| Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder  | 3.103.283         | 4.929        |
| Andre finansielle omkostninger   | 1.764.995         | 1.904        |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>  | <b>4.868.278</b>  | <b>6.833</b> |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>  |                   |              |
| Skat af årets resultat   | 1.845.404         | 332          |
| Regulering af udskudt skat   | 5.139.623         | 368          |
| <b>Skat af årets resultat i alt</b>  | <b>6.985.027</b>  | <b>701</b>   |
| <b>5 Antal beskæftigede</b>  |                   |              |
| Selskabet har i regnskabsåret ikke haft beskæftigede ud over den ulønnede direktion, hvilket er uændret fra sidste år. |                   |              |
| <b>6 Patenter, licenser og lignende rettigheder</b>  |                   |              |
| Kostpris 1. juli   | 200.000           | 200          |
| Kostpris 30. juni  | 200.000           | 200          |
| Af- og nedskrivninger 1. juli  | -160.000          | -120         |
| Årets af- og nedskrivninger  | -40.000           | -40          |
| Afskrivninger 30. juni   | -200.000          | -160         |
| <b>Patenter, licenser og lignende rettigheder i alt</b>  | <b>0</b>          | <b>40</b>    |

| Noter                              | 2019/20                   | 2018/19               |
|------------------------------------|---------------------------|-----------------------|
|                                    | DKK                       | 1.000 DKK             |
| <b>7 Grunde og bygninger</b>       |                           |                       |
| Kostpris 1. juli                   | 5.048.049                 | 0                     |
| Tilgang i årets løb                | 0                         | 5.048                 |
| Kostpris 30. juni                  | <u>5.048.049</u>          | <u>5.048</u>          |
| Af- og nedskrivninger 1. juli      | -50.480                   | 0                     |
| Årets af- og nedskrivninger        | -50.480                   | -50                   |
| Afskrivninger 30. juni             | <u>-100.960</u>           | <u>-50</u>            |
| <b>Grunde og bygninger i alt</b>   | <b><u>4.947.089</u></b>   | <b><u>4.998</u></b>   |
| <b>8 Investeringsejendomme</b>     |                           |                       |
| Kostpris 1. juli                   | 165.519.010               | 149.587               |
| Tilgang i årets løb                | 19.069.373                | 17.620                |
| Afgang i årets løb                 | -3.737.837                | -1.688                |
| Kostpris 30. juni                  | <u>180.850.547</u>        | <u>165.519</u>        |
| Dagsværdiregulering 1. juli        | 30.931.912                | 29.209                |
| Årets dagsværdiregulering          | 23.337.745                | 1.723                 |
| Dagsværdireguleringer 30. juni     | <u>54.269.657</u>         | <u>30.932</u>         |
| <b>Investeringsejendomme i alt</b> | <b><u>235.120.204</u></b> | <b><u>196.451</u></b> |

Investeringsejendomme består af nyere udlejningsejendomme, primært boliglejemål i lejligheder og rækkehuse, på 17 forskellige lokationer samt 5 projektgrunde på Fyn.

Udlejningsejendomme værdiansættes, jf. regnskabspraksis, årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. 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.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Dagsværdi af udlejningsejendomme er indregnet til TDKK 218.418, medens dagsværdi af projektejendomme er indregnet til TDKK 16.702.

Udlejningsejendommens beliggenhed, afkastkrav og andel af udlejningsejendommens værdi fremgår af følgende oversigt:

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

**Investeringsejendomme (fortsat)**

| Beliggenhed                  | Antal     | Afkastkrav      | Andel af værdi |
|------------------------------|-----------|-----------------|----------------|
| <u>Fyn:</u>                  |           |                 |                |
| Odense                       | 1         | 4,25 %          | 9 %            |
| Svendborg                    | 2         | 5,5 %           | 18 %           |
| Nyborg                       | 1         | 6 %             | 5 %            |
| Fåborg                       | 1         | 7 %             | 4 %            |
| Øvrige Fyn (mindre byer)     | 2         | 5,5 % - 5,75 %  | 7 %            |
| <u>Jylland:</u>              |           |                 |                |
| Fredericia                   | 1         | 4,75 %          | 23 %           |
| Øvrige Jylland (mindre byer) | 2         | 5,5 % - 6,75 %  | 11 %           |
| <u>Sjælland:</u>             |           |                 |                |
| København                    | 2         | 3,5 % - 4,5 %   | 10 %           |
| Bydele i Storkøbenhavn       | 2         | 4,25 % - 4,5 %  | 5 %            |
| Nordsjælland                 | 3         | 4,5 % - 4,75 %  | 8 %            |
| <b>Total</b>                 | <b>17</b> | <b>5,0 % *)</b> | <b>100 %</b>   |

\*) Vægtet gennemsnit.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med DKK 18,5 mio.

**9 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

|  |                      |                  |
|--|----------------------|------------------|
| Kostpris 1. juli                                     | 202.657              | 132              |
| Tilgang i årets løb                                  | 0                    | 71               |
| Kostpris 30. juni                                    | <u>202.657</u>       | <u>203</u>       |
| Af- og nedskrivninger 1. juli                        | -146.089             | -132             |
| Årets af- og nedskrivninger                          | -14.146              | -14              |
| Afskrivninger 30. juni                               | <u>-160.235</u>      | <u>-146</u>      |
| <b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b> | <b><u>42.422</u></b> | <b><u>57</u></b> |

| Noter   | 2019/20                   | 2018/19               |
|---|---------------------------|-----------------------|
|   | DKK                       | 1.000 DKK             |
| <b>10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>    |                           |                       |
| Kostpris 1. juli                                      | 131.154.367               | 10.501                |
| Tilgang i årets løb                                   | 0                         | 120.654               |
| Kostpris 30. juni                                     | <u>131.154.367</u>        | <u>131.154</u>        |
| Værdireguleringer 1. juli                             | 78.157.253                | 55.421                |
| Årets resultatandel                                   | 15.801.618                | 22.736                |
| Udloddet udbytte                                      | -72.500.000               | 0                     |
| Værdireguleringer 30. juni                            | <u>21.458.871</u>         | <u>78.157</u>         |
| <b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b> | <b><u>152.613.238</u></b> | <b><u>209.312</u></b> |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

| Navn                                    | Hjemsted | Ejerandel |
|---|----------|-----------|
| Ejendomsselskabet Aldersrogade A/S      | Assens   | 100 %     |
| Ejendomsselskabet Bronzealdervænget A/S | Assens   | 100 %     |
| Ejendomsselskabet Ragnhildgade A/S      | Assens   | 100 %     |
| Ejendomsselskabet Abildgaard Park A/S   | Assens   | 100 %     |
| Vester Farimagsgade 27 - 31 A/S         | Assens   | 100 %     |
| Olof Palme Parken A/S                   | Assens   | 100 %     |

| 11 Egenkapital                     | Virksom-<br>hedskapi-<br>tal | Reserver<br>for netto-<br>opskriv-<br>ninger | Overført<br>resultat  | I alt                 |
|------------------------------------|------------------------------|--|-----------------------|-----------------------|
|                                    | 1.000 DKK                    | 1.000 DKK                                    | 1.000 DKK             | 1.000 DKK             |
| Saldo primo                        | 3.400                        | 78.157                                       | 84.002                | 165.559               |
| Modtaget udbytte fra kapitalandele | 0                            | -72.500                                      | 72.500                | 0                     |
| Årets resultat                     | 0                            | 15.802                                       | 24.762                | 40.563                |
| <b>Egenkapital ultimo</b>          | <b><u>3.400</u></b>          | <b><u>21.459</u></b>                         | <b><u>181.264</u></b> | <b><u>206.123</u></b> |

Virksomhedskapitalen er sammensat af:

A-aktier, 26 stk. á DKK 50.000, i alt DKK 1.300.000

B-aktier, 42 stk. á DKK 50.000, i alt DKK 2.100.000

|  |                    |                |
|--|--------------------|----------------|
| <b>12 Langfristede gældsforpligtelser</b>            |                    |                |
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | <u>105.639.000</u> | <u>101.700</u> |

| Noter | 2019/20 | 2018/19   |
|-------|---------|-----------|
|       | DKK     | 1.000 DKK |

---

### 13 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet NP Holding A/S og de andre selskaber i koncernen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte samt for fællesregistrering af moms. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 120.831, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør TDKK 217.797.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 51.562 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør TDKK 139.772.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der udstedt skadesløsbrev på TDKK 7.500 med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør TDKK 15.325.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er der som oftest udstedt ejerpantebreve til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavender, eller ejerforeningens vedtægter er tinglyst pantstiftende.



## 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 boliglejemål samt nettosalgssum for årets solgte handelsejendomme, dvs. ejendomme der på salgstidspunktet indgår i selskabets varebeholdning.

Lejeindtægter mv. indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste og tab ved salg af investeringsejendomme indgår i posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

### Ejendomsomkostninger

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

Herudover indregnes kostprisen for årets solgte handelsejendomme, dvs. ejendomme der på salgstidspunktet indgår i selskabets varebeholdning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af lån 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.

### 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 posteringer 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

#### Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger fordeles lineært over den forventede brugstid.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Rettigheder 5 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver, bortset fra investeringsejendomme, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

|   |          |           |
|---|----------|-----------|
| Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger: | Brugstid | Restværdi |
| Bygninger   | 50 år    | 50 %      |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                     | 5 år     | 0 %       |

### 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.

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 grund-

## Anvendt regnskabspraksis

---

lag af gældende markedsforhold 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 renoivering. Projektejendomme er ikke udlejede, hvorfor "normal-indtjeningsmodellen" 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.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede 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 virksomheder.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger omfatter handelsejendomme, der besiddes med henblik på videresalg inden for en årrække.

Handelsejendomme måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealiseringsværdi for handelsejendomme opgøres som salgpris med fradrag af omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgpris.

Kostpris for handelsejendomme omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt 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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.