

## **Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S**

Parkvej 3, 3400 Hillerød

**CVR-nr. 19 26 29 01**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 22. april 2021

---

David Braae Holm  
dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter til årsrapporten

9

Anvendt regnskabspraksis

13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 22. april 2021

### Direktion

Henrik Bonde Jacobsen

### Bestyrelse

David Braae Holm  
formand

Henrik Bonde Jacobsen

Martin Bonde Jacobsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis,.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 22. april 2021

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Helle Brandt Møller  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34481

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S Parkvej 3 Hillerød CVR-nr.: 34 00 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 Stiftet: 1. april 1996 Hjemsted: Hillerød
Bestyrelse	David Braae Holm, formand Henrik Bonde Jacobsen Martin Bonde Jacobsen
Direktion	Henrik Bonde Jacobsen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre 2 punkthuse, samt 34 rækkehuse på samlet 8.740 m<sup>2</sup> på Rugårdsvej i hjertet af Odense, som tidligere husede Nordisk Tekstil A/S.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 4.823.533, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 35.590.804.

Selskabet forventer en positiv indtjening i det nye regnskabsår fra de ejendomme som er færdigopført og taget i brug af nye lejere.

### Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Ultimo 2018 blev der indgået totalentreprisekontrakt med KPC Herning om opførelse af to punkthuse på 6 etager, indeholdende 48 lejligheder samt 34 rækkehuse, med en samlet bebyggelse på 8.740 m<sup>2</sup>, som alle skal udlejes. Ejendommene opføres i 3 etaper.

1. etape bestående af 1 Punkthus med 24 lejligheder og 13 rækkehuse er i 2020/21 taget i brug af nye lejere, idet ca. 80 % af boligerne pr. 31 marts 2021 er udlejet. Endelig realkreditfinansiering er indgået i det nye regnskabsår. Punkthus 1 er overført til Tekstilpunkthus 1 P/S, som er 100 % ejet af Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S.

2. etape omhandler opførelsen af yderligere et Punkthus med 24 lejligheder, og forventes igangsat ultimo 2021.

3. etape omhandler 21 rækkehuse, forventes igangsat ultimo 2021.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>330.814</b>	<b>152.211</b>
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		720.000	720.000
Andre eksterne omkostninger		-188.060	-306.929
<b>Bruttoresultat</b>		<b>862.754</b>	<b>565.282</b>
Personaleomkostninger	1	-724.330	-723.240
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.584.244	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.722.668</b>	<b>-157.958</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		222.685	-3.794
Finansielle omkostninger	2	-821.132	-681.831
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.124.221</b>	<b>-843.583</b>
Skat af årets resultat	3	-1.300.688	174.595
<b>Årets resultat</b>		<b>4.823.533</b>	<b>-668.988</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.823.533	-668.988
		<b>4.823.533</b>	<b>-668.988</b>

## Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme, igangværende byggerier	4	24.155.350	75.876.282
Investeringsejendomme, færdiggjorte byggerier	4	39.000.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>63.155.350</b>	<b>75.876.282</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	56.618.891	396.206
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>56.618.891</b>	<b>396.206</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>119.774.241</b>	<b>76.272.488</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	39.500
Andre tilgodehavender		55.238	2.305.749
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		35.010	63.318
<b>Tilgodehavender</b>		<b>90.248</b>	<b>2.408.567</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>77.469</b>	<b>765.187</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>167.717</b>	<b>3.173.754</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>119.941.958</b>	<b>79.446.242</b>



## Balance 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		10.000.000	3.500.000
Overført resultat		25.590.804	9.067.271
<b>Egenkapital</b>		<b>35.590.804</b>	<b>12.567.271</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.898.863	1.563.165
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.898.863</b>	<b>1.563.165</b>
Banker		75.365.236	38.029.988
Gæld til tilknyttede virksomheder		443.647	17.185.015
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>75.808.883</b>	<b>55.215.003</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.405.450	395.000
Anden gæld		3.908.458	9.688.213
Periodeafgrænsningsposter		13.500	17.590
Deposita		316.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.643.408</b>	<b>10.100.803</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>81.452.291</b>	<b>65.315.806</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>119.941.958</b>	<b>79.446.242</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	3.500.000	0	9.067.271	12.567.271
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	6.500.000	11.700.000	0	18.200.000
Årets resultat	0	0	4.823.533	4.823.533
Overført fra overkurs ved emission	0	-11.700.000	11.700.000	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>10.000.000</b>	<b>0</b>	<b>25.590.804</b>	<b>35.590.804</b>

## Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	720.000	720.000
Andre omkostninger til social sikring	4.330	3.240
	<b>724.330</b>	<b>723.240</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	367.700	660.962
Andre finansielle omkostninger	453.432	20.869
	<b>821.132</b>	<b>681.831</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-35.010	-63.318
Årets udskudte skat	1.335.698	-111.277
	<b>1.300.688</b>	<b>-174.595</b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Igangværende byggerier kr.	Færdiggjorte byggerier kr.
Kostpris 1. januar	64.430.620	0
Tilgang i årets løb	36.694.824	0
Overført til kapitalandele	-50.000.000	0
Overført til færdiggjorte byggerier	-32.415.756	32.415.756
Kostpris 31. december	<u>18.709.688</u>	<u>32.415.756</u>
Værdireguleringer 1. januar	11.445.662	0
Årets værdireguleringer	0	6.584.244
Overført til kapitalandele	-6.000.000	0
Værdireguleringer 31. december	<u>5.445.662</u>	<u>6.584.244</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>24.155.350</u></b>	<b><u>39.000.000</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 4,85% på den afsluttede etape. Markedsværdien på de igangværende etaper er fastsat ud fra kospris.

## Noter

	2020 kr.	2019 kr.
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	400.000	0
Tilgang i årets løb	56.000.000	400.000
Kostpris 31. december	56.400.000	400.000
Værdireguleringer 1. januar	-3.794	0
Årets resultat	222.685	-3.794
Værdireguleringer 31. december	218.891	-3.794
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>56.618.891</b>	<b>396.206</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Tekstilpunkthus 1 P/S	Hillerød	100%

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Banker	38.029.988	75.365.236	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.185.015	443.647	0	0
	<b>55.215.003</b>	<b>75.808.883</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 50.000, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 63.155.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordisk Tekstil Bebyggelsen A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i den periode, som huslejen vedrører. Huslejeindtægten indregnes eksklusiv moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsstat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordning.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiregulering af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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



## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for er pr. 31. december 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.