

# Living Denmark Holding ApS

Næsset 23, 8700 Horsens

CVR-nr. 26 81 18 21

## Årsrapport 2019/20

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. januar 2021

Dirigent:

.....  
Michael E. Jacobsen



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	<b>9</b>
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	18

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Living Denmark Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 6. januar 2021  
Direktion:

.....  
Michael E. Jacobsen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Living Denmark Holding ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Living Denmark Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 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 koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

#### Ledelsens ansvar for regnskaberne

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

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

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 regnskaberne, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og 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 regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og 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 regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne 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 regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 6. januar 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Aslak Linde  
statsaut. revisor  
mne31413



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Living Denmark Holding ApS
Adresse, postnr., by	Næsset 23, 8700 Horsens
CVR-nr.	26 81 18 21
Stiftet	1. marts 1900
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. oktober 2019 - 30. september 2020
Direktion	Michael E. Jacobsen, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal for koncernen

kr.	2019/20 12 mdr.	2018/19 16 mdr.
<b>Hovedtal</b>		
Bruttofortjeneste/ bruttotab	45.983.632	-409.529
Resultat af primær drift	5.659.052	8.372.138
<b>Årets resultat</b>	<b>2.761.234</b>	<b>11.698.324</b>
Balancesum	235.388.585	409.393.991
Selskabskapital	125.000	125.000
Minoritetsinteresser	9.866.498	13.652.174
<b>Egenkapital</b>	<b>83.776.084</b>	<b>85.025.414</b>
Pengestrømme fra driftsaktiviteten	24.544.130	7.507.005
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>-5.247.186</b>	<b>-42.385.970</b>
<b>Nøgletal</b>		
Afkastningsgrad	1,8 %	3,6 %
Likviditetsgrad	91,5 %	121,7 %
Soliditetsgrad	31,4 %	17,4 %
Egenkapitalforrentning	3,4 %	17,9 %
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede</b>	<b>89</b>	<b>83</b>
<b>Antal fuldtidsbeskæftigede ultimo</b>	<b>89</b>	<b>83</b>

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

## Ledelsesberetning

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er entreprisvirksomhed, hvor der udføres projektudvikling, byggeopgaver i fag-, hoved- og totalentreprise samt køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af en afkast-baseret model, baseret på ejendommens forventede pengestrømme for de kommende år. Afkastkravet for de enkelte ejendomme, er fastsat af ledelsen under hensyntagen til en lang række faktorer, herunder beliggenhed, anvendelsesmuligheder, vedligeholdelsesstand, aktuelle udlejningspriser. På grund af manglende oplysninger om nylige handelspriser for sammenlignelige ejendomme, er den opgjorte dagsværdi forbundet med usikkerhed. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør mellem 6,85% og 7,6% pr. 30. september 2020 (9,62% pr. 30. september 2019). En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,5% vil medføre en ændring af dagsværdien med 115 t.kr.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på 2.761.234 kr. mod et overskud på 11.698.324 kr. sidste år, og koncernens balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på 83.776.084 kr. Koncernens ledelse anser årets resultat for acceptabelt.

Sidste år blev selskabets regnskabsår omlagt fra afslutning pr. 31. maj til afslutning pr. 30. september. Regnskabsåret 2018/19 omfatter således 16 måneders drift.

Living Denmark Holding ApS har følgende datterselskaber med følgende aktiviteter:

OMJ Innovation Holding A/S - mellemholdingselskab  
Havneøen ApS - ejendomsselskab  
Promenadehuset Horsens ApS - ejendomsselskab  
Fjordhus Horsens ApS - ejendomsselskab  
Horsens Ø-Park ApS - ejendomsselskab  
Torntoft & Mortensen A/S - Tømrer- og snedkerfirma (ejer 100% af Datoselskabet af 15. februar 2017 ApS og MEJ Invest ApS - ejendomsselskab)  
OMJ Ejendomme A/S - Ejendomsselskab  
OMJ Innovation A/S - Ingen drift  
Anpartsselskabet af 19.02.2015 i likvidation - Ingen drift  
Emilies Plads I ApS - Ejendomsselskab  
Emilies Plads II ApS - Ejendomsselskab  
Jernlageret Holding ApS - Holdingselskab (ejer 100% af Karrehuset Horsens ApS)

Resultat af Living Denmark ApS afhænger af resultaterne i de tilknyttede selskaber. Der henvises til årsrapporterne for de enkelte selskaber.

Resultatet anses som acceptabelt, når man tager i betragtning, at der i regnskabsåret er anvendt mange ressourcer på strukturering af det primære datterselskab via ny ledelse, styrkelse af organisationen, investering i fortsat høj aktivitet og ordrepipeline, samt generelle omkostninger i forbindelse med et markant stigende aktivitetsniveau.

Der er sket en tilfredsstillende nedbringelse af balancen med ca. 43% på koncernniveau, hvilket medfører, at soliditetsgraden stiger til 31,4%.

### Videnressourcer

Koncernens forretningsområde stiller krav til videnressourcerne vedrørende medarbejderne og forretningsprocesser. For til stadighed at kunne levere de ønskede ydelser og produkter er det afgørende, at koncernen er i stand til at rekruttere og fastholde medarbejdere.

Det er ledelsens hensigt til stadighed at sikre den fornødne viden inden for koncernens kerneområder.

### Særlige risici



## Ledelsesberetning

### Renterisici

Idet den rentebærende nettogæld udgør et ikke uvæsentligt beløb, vil moderate ændringer i renteniveauet have direkte effekt på indtjeningen i koncernen.

Af koncernens samlede rentebærende langfristet gæld på 33,5 mio. kr. er det hele med variabel rente.

Ændres renteniveauet i op eller nedadgående retning vil det have væsentlige virkninger på årets resultat før skat.

▶ Renteudvikling i %:	-0,5	0,5	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00
▶ Påvirkning af resultat før skat (t.kr.)	-167	167	335	503	670	837	1.005

Der indgås på nuværende tidspunkt ikke rentepositioner til afdækning af renterisici, dog har koncernen en renteswap med et loft på 4 % vedrørende 10 mio. kr. af den langfristede rentebærende gæld. Rentesikringen løber frem til 2022.

### Påvirkning af det eksterne miljø

Koncernen har ikke udarbejdet en samlet strategi for koncernens miljøarbejde, idet koncernens miljøpåvirkning er yderst lille.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og virksomhedens finansielle stilling.

### Forventet udvikling

Selskabet har en acceptabel ordrebeholdning der sikrer en aktivitet på niveau med det i nærværende regnskabsår gennemførte. Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

## Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

### Resultatopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2019/20 12 mdr.	2018/19 16 mdr.	2019/20 12 mdr.	2018/19 16 mdr.
	<b>Bruttofortjeneste/ bruttotab</b>	45.983.632	-409.529	-199.801	-240.027
2	Personaleomkostninger	-47.412.558	0	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-1.870.774	-38.333	-23.000	-38.333
	<b>Resultat af drift før dagsværdi- reguleringer</b>	-3.299.700	-447.862	-222.801	-278.360
	Dagsværdiregulering af investerings- ejendomme	10.019.057	8.820.000	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	6.719.357	8.372.138	-222.801	-278.360
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.679.352	6.820.479
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	337.241	4.547.781	337.241	4.547.781
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	869.670	0
3	Finansielle indtægter	73.735	890.326	25.000	890.326
4	Finansielle omkostninger	-3.109.184	-169.183	-86.630	-168.995
	<b>Resultat før skat</b>	4.021.149	13.641.062	2.601.832	11.811.231
5	Skat af årets resultat	-1.259.915	-1.942.738	-134.314	-112.907
	<b>Årets resultat</b>	<u>2.761.234</u>	<u>11.698.324</u>	<u>2.467.518</u>	<u>11.698.324</u>
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Anpartshavere i Living Denmark Holding ApS	2.467.518	11.698.324		
	Minoritetsinteresser	293.716	0		
		<u>2.761.234</u>	<u>11.698.324</u>		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode			1.203.393	-9.781.703
	Overført resultat			1.264.125	21.480.027
				<u>2.467.518</u>	<u>11.698.324</u>

## Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

### Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
		<b>AKTIVER</b>			
		<b>Anlægsaktiver</b>			
6	<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>				
	Goodwill	0	2.395.192	0	0
		0	2.395.192	0	0
7	<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
	Grunde og bygninger	81.566.349	62.668.856	0	0
8	Investeringsejendomme	46.412.626	28.598.474	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.721.130	3.623.525	903.667	926.667
	Indretning af lejede lokaler	235.000	462.517	0	0
		130.935.105	95.353.372	903.667	926.667
9	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	38.892.221	35.024.042
	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	0	0	7.500.000	7.500.000
	Kapitalandele i associerede virksomheder	624.482	380.991	624.482	380.991
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	500.000	500.000	500.000	500.000
	Andre tilgodehavender	0	19.867.300	0	0
		1.124.482	20.748.291	47.516.703	43.405.033
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	132.059.587	118.496.855	48.420.370	44.331.700
	<b>Omsætningsaktiver</b>				
	<b>Varebeholdninger</b>				
	Råvarer og hjælpematerialer	25.000	25.000	0	0
	Varer under fremstilling	2.640.222	56.333.772	0	0
		2.665.222	56.358.772	0	0
	transport	2.665.222	56.358.772	0	0

## Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

### Balance (fortsat)

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
	transport	2.665.222	56.358.772	0	0
11	<b>Tilgodehavender</b>				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	32.424.014	102.381.022	0	0
	Entreprisekontrakter	19.725.523	68.684.703	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	7.779.158	920.502
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.360	5.360	5.360	5.360
	Udskudte skatteaktiver	0	0	7.168	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	2.444.397	0	0
	Andre tilgodehavender	24.052.321	13.167.034	0	25.000
10	Periodeafgrænsningsposter	974.798	1.431.946	0	0
		<u>77.182.016</u>	<u>188.114.462</u>	<u>7.791.686</u>	<u>950.862</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>23.481.760</u>	<u>46.423.902</u>	<u>18.216.479</u>	<u>26.432.852</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>103.328.998</u>	<u>290.897.136</u>	<u>26.008.165</u>	<u>27.383.714</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>235.388.585</u>	<u>409.393.991</u>	<u>74.428.535</u>	<u>71.715.414</u>

## Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

### Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
		<b>PASSIVER</b>			
		<b>Egenkapital</b>			
12	Selskabskapital	125.000	125.000	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.272.221	0	1.272.221	0
	Overført resultat	72.512.365	71.248.240	72.512.365	71.248.240
	<b>Anpartshavere i Living Denmark Holding ApS' andel af egenkapital</b>	73.909.586	71.373.240	73.909.586	71.373.240
	Minoritetsinteresser	9.866.498	13.652.174	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>83.776.084</b>	<b>85.025.414</b>	<b>73.909.586</b>	<b>71.373.240</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>				
	Udskudt skat	13.036.650	14.363.323	0	0
	Andre hensatte forpligtelser	1.544.355	35.360.616	0	0
14	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>14.581.005</b>	<b>49.723.939</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>				
13	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld til realkreditinstitutter	18.778.146	20.091.535	0	0
	Gæld til banker	484.368	13.499.122	0	0
	Leasingforpligtelser	203.479	215.615	0	0
	Kreditinstitutter i øvrigt	718.434	1.148.800	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	223.631	250.336	0	0
	Skyldig selskabsskat	125.877	0	0	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	0	141.482	112.908
	Anden gæld	3.510.253	362.879	0	0
		24.044.188	35.568.287	141.482	112.908
	transport	24.044.188	35.568.287	141.482	112.908

## Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

### Balance (fortsat)

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
	transport	24.044.188	35.568.287	141.482	112.908
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>				
13	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.918.545	1.232.481	0	0
	Gæld til banker	49.265.221	66.960.177	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	39.011	402.787	0	0
	Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder	11.716.224	1.171.325	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.563.356	153.716.130	70.001	29.502
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	175.332	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	0	112.907	175.331
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	19.226	24.433	19.226	24.433
	Anden gæld	23.465.725	15.569.018	1	0
		<u>112.987.308</u>	<u>239.076.351</u>	<u>377.467</u>	<u>229.266</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>137.031.496</u>	<u>274.644.638</u>	<u>518.949</u>	<u>342.174</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>235.388.585</u>	<u>409.393.991</u>	<u>74.428.535</u>	<u>71.715.414</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 15 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 16 Sikkerhedsstillelser
- 17 Nærtstående parter

Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Egenkapitalopgørelse

kr.	Koncern					
	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt	Minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. juni 2018	125.000	9.736.417	49.813.499	59.674.916	0	59.674.916
Tilgang (afgang) af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed m.v.	0	0	0	0	13.652.174	13.652.174
Overført via resultatdisponering	0	-9.781.703	21.480.027	11.698.324	0	11.698.324
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	45.286	-45.286	0	0	0
<b>Egenkapital 1. oktober 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>71.248.240</b>	<b>71.373.240</b>	<b>13.652.174</b>	<b>85.025.414</b>
Overført via resultatdisponering	0	1.203.393	1.264.125	2.467.518	-293.716	2.173.802
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	68.828	0	68.828	-3.491.960	-3.423.132
<b>Egenkapital 30. september 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>1.272.221</b>	<b>72.512.365</b>	<b>73.909.586</b>	<b>9.866.498</b>	<b>83.776.084</b>

Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Egenkapitalopgørelse (fortsat)

kr.	Modervirksomhed			I alt
	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	
Egenkapital 1. juni 2018	125.000	9.736.417	49.813.499	59.674.916
Overført via resultatdisponering	0	-9.781.703	21.480.027	11.698.324
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	45.286	-45.286	0
<b>Egenkapital 1. oktober 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>71.248.240</b>	<b>71.373.240</b>
Overført via resultatdisponering	0	1.203.393	1.264.125	2.467.518
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	68.828	0	68.828
<b>Egenkapital 30. september 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>1.272.221</b>	<b>72.512.365</b>	<b>73.909.586</b>



## Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

## Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2019/20 12 mdr.	2018/19 16 mdr.	2019/20 12 mdr.	2018/19 16 mdr.
	Årets resultat	2.761.234	11.698.324	2.467.518	11.698.324
18	Reguleringer	-38.783.755	-4.927.084	-2.667.317	-11.747.563
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	-36.022.521	6.771.240	-199.799	-49.239
19	Ændring i driftskapital	63.317.563	14.434	60.291	14.434
	Pengestrømme fra primær drift	27.295.042	6.785.674	-139.508	-34.805
	Renteindbetalinger m.v.	73.735	890.326	894.670	890.326
	Renteudbetalinger m.v.	-2.796.763	-168.995	-86.630	-168.995
	Betalt selskabsskat	-27.884	0	-175.331	0
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>24.544.130</b>	<b>7.507.005</b>	<b>493.201</b>	<b>686.526</b>
	Køb af materielle anlægsaktiver	-18.104.998	-850.000	0	-850.000
	Salg af materielle anlægsaktiver	95.600	0	0	0
	Køb af finansielle anlægsaktiver	-2.000.000	0	-2.120.000	-29.073.982
	Salg af finansielle anlægsaktiver	0	0	0	12.800.000
	Tilgang ved overgang fra associeret til tilknyttet virksomhed	0	-46.089.155	0	0
	Salg af virksomheder	1.000.000	0	0	0
	Modtagne udbytter	0	0	93.750	0
	Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet	-14.430	0	0	0
	<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet</b>	<b>-19.023.828</b>	<b>-46.939.155</b>	<b>-2.026.250</b>	<b>-17.123.982</b>
	Udbetalt udbytte	93.750	0	0	13.000.000
	Provenue ved indgåelse af leasingforpligtelser	181.521	0	0	0
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-14.278.377	0	0	0
	Afdrag på gæld til dattervirksomheder	0	0	-6.683.324	10.977.980
	Afdrag på gæld til associerede virksomheder	0	-2.973.444	0	-2.973.444
	Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	3.235.618	19.624	0	19.624
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-10.767.488</b>	<b>-2.953.820</b>	<b>-6.683.324</b>	<b>21.024.160</b>
	Årets pengestrøm	-5.247.186	-42.385.970	-8.216.373	4.586.704
	Likvider 1. oktober	-20.536.275	21.849.695	26.432.852	21.846.148
20	Likvider 30. september	-25.783.461	-20.536.275	18.216.479	26.432.852

## Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

### Pengestrømsopgørelse (fortsat)

#### Koncern

Pengestrømsopgørelse kan ikke direkte udledes af årsregnskabet's øvrige bestanddele.

#### Modervirksomhed

Pengestrømsopgørelse kan ikke direkte udledes af årsregnskabet's øvrige bestanddele.

## Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Living Denmark Holding ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Koncernregnskabet

##### *Bestemmende indflydelse*

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de dattervirksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse (kontrol).

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en dattervirksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen.

Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre den anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

#### Minoritetsinteresser

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til dagsværdien af minoritetsinteressernes ejerandel.

Der indregnes således goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Indtægter fra entreprisekontrakter, hvor køber har haft væsentlig indflydelse på udformningen af aktivt indregnes som nettoomsætning, i takt med at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte entreprisearbejder (produktionsmetoden). Metoden anvendes når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden kan måles pålideligt.

Når indtægter fra en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, indregnes kun omsætning svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive betalt af modparten.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

##### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

##### Råvarer og hjælpematerialer m.v.

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Goodwill	10 år
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Grunde afskrives ikke.

##### Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmeæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmeæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmeæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avancer/tab.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

## Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der er 10 år. Afskrivningsperioden er fastsat med udgangspunkt i den forventede økonomiske levetid

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

For egenproducerede aktiver omfatter kostprisen løn- og materialeomkostninger m.v., der direkte er medgået til produktionen samt en andel af de produktionsomkostninger, der indirekte kan henføres hertil.

Desuden indregnes i kostprisen på egenopførte aktiver renteomkostninger i fremstillingsperioden på lån til finansiering af fremstillingen.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

##### Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter vedrørende aktiver, hvor virksomheden har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingkontraktens interne rentefod eller den alternative lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige aktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Leasingkontrakter, hvor virksomheden ikke har alle væsentlige fordele og risici forbundet med ejendomsretten, er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejekontrakter indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende operationelle leasing og lejekontrakter oplyses under eventualposter.

##### Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode. I koncernregnskabet måles kapitalandele i joint ventures ligeledes efter den indre værdis metode.

## Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Entreprisekontrakter

Igangværende leverancer af serviceydelser og igangværende entreprisekontrakter måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer. Salgsværdien opgøres på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres på grundlag af de afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når resultatet af en igangværende kontrakt ikke kan skønnes pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger i det omfang disse forventes at blive dækket af køber.

Hvis de samlede omkostninger på det igangværende arbejde forventes at overstige den samlede salgsværdi, indregnes det forventede tab som en tabsgivende aftale under hensatte forpligtelser og omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Værdien af de enkelte igangværende arbejder med fradrag af acontofaktureringer klassificeres som aktiver, når salgsværdien overstiger acontofaktureringer og som forpligtelser, når acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.



## Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Garantiforpligtelser omfatter forventede omkostninger til udbedring af arbejder indenfor garantiperioden på 1-5 år. De hensatte garantiforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid udover 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med den gennemsnitlige obligationsrente.

#### Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser måles til nutidsværdien af de resterende leasingydelser inkl. en eventuel garanteret restværdi baseret på de enkelte leasingkontraktens interne rente.

#### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Dette består af modtagne forudbetalinger fra kunder.

## Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

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

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Nøgletal

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.



## Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

### Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed		
	2019/20 12 mdr.	2018/19 16 mdr.	2019/20 12 mdr.	2018/19 16 mdr.	
<b>5 Skat af årets resultat</b>					
Beregnet skat af årets					
skattepligtige indkomst	2.221.919	112.907	141.482	112.907	
Årets regulering af udskudt skat	-736.097	1.829.831	-7.168	0	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-225.907	0	0	0	
	<u>1.259.915</u>	<u>1.942.738</u>	<u>134.314</u>	<u>112.907</u>	
<b>6 Immaterielle anlægsaktiver</b>					
kr.			Koncern		
			<u>Goodwill</u>		
Kostpris 1. oktober 2019			2.395.192		
Afgange			-2.395.192		
Kostpris 30. september 2020			<u>0</u>		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020			<u>0</u>		
Afskrives over			<u>10 år</u>		
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>					
kr.	Koncern				
	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. oktober 2019	62.668.856	28.598.474	3.661.858	462.517	95.391.705
Tilgange	19.775.973	126.827	428.013	0	20.330.813
Afgange	0	0	-106.058	0	-106.058
Overført	-484.357	7.668.268	0	0	7.183.911
Kostpris 30. september 2020	<u>81.960.472</u>	<u>36.393.569</u>	<u>3.983.813</u>	<u>462.517</u>	<u>122.800.371</u>
Opskrivninger 1. oktober 2019	0	0	0	0	0
Årets værdireguleringer	0	10.438.089	0	0	10.438.089
Tilbageførsel af opskrivninger fra en tidligere periode	0	-419.032	0	0	-419.032
Opskrivninger 30. september 2020	<u>0</u>	<u>10.019.057</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10.019.057</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019	0	0	38.333	0	38.333
Af- og nedskrivninger 30. september 2020	<u>394.123</u>	<u>0</u>	<u>1.224.350</u>	<u>227.517</u>	<u>1.845.990</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	<u>81.566.349</u>	<u>46.412.626</u>	<u>2.721.130</u>	<u>235.000</u>	<u>130.935.105</u>
I materielle anlægsaktiver indgår finansielle leasingaktiver med regnskabsmæssig værdi på i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>649.105</u>	<u>0</u>	<u>649.105</u>

## Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

### Noter

#### 7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 16.

	Moder- virksomhed
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
kr.	
Kostpris 1. oktober 2019	965.000
Kostpris 30. september 2020	965.000
Opskrivninger 1. oktober 2019	0
Opskrivninger 30. september 2020	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019	38.333
Afskrivninger	23.000
Af- og nedskrivninger 30. september 2020	61.333
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b>903.667</b>

#### 8 Investeringsejendomme

##### Koncern

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendommene der måles ud fra afkastbaseret metode udgør 28.791 t.kr og fastsættes ud fra en professionel vurdering af lignende ejendomme og med et afkastkrav på 7,12 - 7,8 %.

Dagsværdien på grunde til 14 mio. kr. er opgjort på basis af byggeretskvardratmeter i området, der er fastsat til 4.400 kr. pr. m<sup>2</sup> reduceret med nedrivningsomkostninger.

Dagsværdien på grunde til 17,6 mio. er opgjort på basis af byggeretskvardratmeter i området, der er fastsat til 3.500 kr. pr. m<sup>2</sup> under hensyntagen til de særlige forhold der gør sig gældende for grunden.

## Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

### Noter

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene der måles ud fra afkastbaseret metode er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Ændringer i afkastsaterne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.471 t.kr.. Selskabets samlede rentebærende gæld er med variabel rente.

Ændres renteniveauet i op eller nedadgående retning, vil det have følgende virkninger på årets resultat før skat:

Renteudsving i %	-0,50	0,50	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00
Påvirkning af resultat før skat i t.kr.	-108	108	216	324	432	540	648

Der indgås på nuværende tidspunkt ikke rentepositioner til afdækning af renterisici, dog har selskabet en renteswap med loft på 4 % vedrørende 9,4 mio. kr.

### 9 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Koncern			
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Andre tilgodehavender	I alt
Kostpris 1. oktober 2019	46.875	500.000	19.867.300	20.414.175
Afgange	0	0	-19.867.300	-19.867.300
Kostpris 30. september 2020	46.875	500.000	0	546.875
Værdireguleringer 1. oktober 2019	334.116	0	0	334.116
Modtaget udbytte	-93.750	0	0	-93.750
Årets resultat	337.241	0	0	337.241
Værdireguleringer 30. september 2020	577.607	0	0	577.607
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b>624.482</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>1.124.482</b>

**Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020**
**Noter**
**9 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)**

kr.	Modervirksomhed				I alt
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	
Kostpris 1. oktober 2019	35.500.000	7.500.000	46.875	500.000	43.546.875
Tilgange	2.120.000	0	0	0	2.120.000
Kostpris 30. september 2020	37.620.000	7.500.000	46.875	500.000	45.666.875
Værdireguleringer 1. oktober 2019	-475.958	0	334.116	0	-141.842
Modtaget udbytte	0	0	-93.750	0	-93.750
Årets resultat	-2.413.517	0	337.241	0	-2.076.276
Egenkapitalregulering	42.060	0	0	0	42.060
Årets værdireguleringer	4.119.636	0	0	0	4.119.636
Værdireguleringer 30. september 2020	1.272.221	0	577.607	0	1.849.828
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b>38.892.221</b>	<b>7.500.000</b>	<b>624.482</b>	<b>500.000</b>	<b>47.516.703</b>

**Modervirksomhed**

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
<b>Dattervirksomheder</b>				
OMJ Innovation Holding A/S	Horsens	100,00 %	20.096.896	-1.020.016
Havneøen ApS	Horsens	100,00 %	18.883.081	-1.116.919
Promenadehuset Horsens ApS	Horsens	100,00 %	-24.937	-64.937
Horsens Ø-Park ApS	Horsens	100,00 %	-35.291	-75.291
Fjordhus Horsens ApS	Horsens	100,00 %	-27.526	-67.526

**10 Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, der først vedrører efterfølgende år, herunder øvrige med 1.001 tkr.

**11 Tilgodehavender**
**Koncern**

Af de samlede tilgodehavender forfalder tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser med kr. 0 og andre tilgodehavender med kr. 0 senere end 1 år fra balancedagen.

**Modervirksomhed**

Af de samlede tilgodehavender forfalder tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser med kr. 0 og andre tilgodehavender med kr. 0 senere end 1 år fra balancedagen.

## Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

### Noter

#### 12 Selskabskapital

Modervirksomhedens selskabskapital har uændret været 125.000 kr. det seneste år.

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Saldo primo	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000

#### 13 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Koncern			
	Gæld i alt 30/9 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	20.485.734	1.707.588	18.778.146	12.732.384
Gæld til banker	484.368	0	484.368	0
Leasingforpligtelser	414.436	210.957	203.479	0
Kreditinstitutter i øvrigt	718.434	0	718.434	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	223.631	0	223.631	0
Skyldig selskabsskat	125.877	0	125.877	0
Anden gæld	3.510.253	0	3.510.253	0
	25.962.733	1.918.545	24.044.188	12.732.384

#### 14 Hensatte forpligtelser

##### Koncern

Hensættelse til udskudt skat vedrører væsentligst tidsmæssige forskelle på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantihensættelser med 950 t.kr. og 34.411 t.kr. i forpligtigelse til etablering af infrastruktur. Garantihensættelser udgør forventede garantiomkostninger i henhold til sædvanlige garantiforpligtelser ved salg af varer. Forpligtelsen forventes afviklet løbende over garan-tiperioden på 1-5 år.

#### 15 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

##### Koncern

Der er nogle verserende sager i forbindelse med entreprisekontrakter. Ledelsen vurderer at den økonomiske risiko er begrænset.

Der er en verserende sag omkring ejerskabet på grunden til 1,8 mio. kr. Hvor der er nogen usikkerhed omkring ejerskabet, det er ledelsens vurdering at forholdet bliver løst til fordel for selskabet.



## Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

### Noter

#### 15 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. (fortsat)

##### Andre økonomiske forpligtelser

##### Koncern

Leje- og leasingforpligtelser omfatter huslejeoplygtelse med en årlig lejeoplygtelse på 1.126 t.kr., men en gensidig uopsigelig lejeaftale frem til 1. november 2020.

Endvidere omfattes forpligtelser af operationelle leasingkontrakter på biler på i alt 904 t.kr. med en resterende kontraktperiode på op til 41 måneder.

Der er i koncernen stillet en anfordringsgaranti over for Horsens Kommune til dækning af forpligtelse til etablering af kanal og infrastruktur. Anfordringsgarantien udgør 10.000 t.kr.

Den momsmæssige behandling af salg af ejendomme er i koncernen behandlet i henhold til de sidste retsafgørelser. SKAT har en anden fortolkning af reglerne og der påviler derfor koncernen en latent momsforpligtelse på 5.300 t.kr.

##### Modervirksomhed

Virksomheden er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder. Virksomheden hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere i sambeskatningskredsen.

## Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

### Noter

#### 16 Sikkerhedsstillelser

##### Koncern

Til sikkerhed for gæld over for pengeinstitutter er der deponeret 3 ejerpantebreve på i alt 27.750 t.kr. samt virksomhedspant på i alt 10.000 t.kr..

- Ejerpant på t.kr. 9.000 giver pant i grunde og bygninger og investeringsejendomme til en regnskabsmæssig værdi på 28.790 t.kr. .
- Ejerpantebrev på 750 t.kr. giver pant i driftsmateriel og driftsmidler til en regnskabsmæssig værdi på 1.817 t.kr..
- Ejerpant på t.kr. 18.000 giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi på 29.682 t.kr. .
- Virksomhedspant på 10.000 t.kr. giver pant i aktiver til en regnskabsmæssig værdi på 42.533 t.kr.

Der er overfor tredjemand stillet arbejdsgarantier efter almindelige regler for i alt kr. 124 mio. Heraf er 32 mio. dækket af underleverandører og 1.544 tkr. er indregnet som hensættelse i balancen. Til sikkerhed for de af tredjemand stillede arbejdsgarantier, er deponeret 3.500 t.kr. af bankindeståender som sikkerhed.

Til sikkerhed for gæld vedrørende byggekredit, er der stillet transport i salgssum af anparter på 8.994 t.kr.

Til sikkerhed for dattervirksomheders gæld overfor pengeinstitutter er der afgivet selvskyldnerkaution for Jernlageret Holding ApS, Havneøen ApS, Karrehuset Horsens ApS, Emilies Plads I ApS og Emilies Plads II ApS, stillet sikkerhed i kapitalen i Havneøen ApS, smt stillet betalingsgaranti på 10.000 t.kr.

Til sikkerhed for dattervirksomheders gæld overfor pengeinstitutter har modervirksomheden afgivet selvskyldnerkaution for Jernlageret Holding ApS, Havneøen ApS, Karrehuset Horsens ApS, Emilies Plads I ApS og Emilies Plads II ApS samt stillet sikkerhed i kapitalen i Havneøen ApS.

##### Modervirksomhed

Til sikkerhed for dattervirksomhedens gæld overfor pengeinstitutter har modervirksomheden afgivet selvskyldnerkaution for Jernlageret Holding ApS, Havneøen ApS, Karrehuset Horsens ApS, Emilies Plads I ApS og Emilies Plads II ApS samt stillet sikkerhed i kapitalen i Havneøen ApS.

#### 17 Nærtstående parter

##### Koncern

##### Transaktioner med nærtstående parter

kr.	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Modervirksomhed</b>		
Salg af kapitalandel i MEJ Invest AS	0	12.800.000
Køb af kapitalandel Havneøen ApS	0	20.000.000

Der har tillige været udlån til selskaber i koncernen og disse er forrentet.

Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019/20 12 mdr.	2018/19 16 mdr.	2019/20 12 mdr.	2018/19 16 mdr.
<b>18 Reguleringer</b>				
Af- og nedskrivninger	1.870.774	38.333	23.000	38.333
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	-14.326	190.788	0	190.788
Hensatte forpligtelser	-33.816.261	0	0	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-337.241	0	-988.636	-6.820.479
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-4.547.781	-337.241	-4.547.781
Finansielle indtægter	-73.735	-890.326	-894.670	-890.326
Finansielle omkostninger	3.109.183	168.995	86.630	168.995
Skat af årets resultat	349.803	112.907	141.482	112.907
Udskudt skat	912.679	0	-7.168	0
Dagsværdireguleringer	-10.019.057	0	0	0
Øvrige reguleringer	-765.574	0	-690.714	0
	<b>-38.783.755</b>	<b>-4.927.084</b>	<b>-2.667.317</b>	<b>-11.747.563</b>
<b>19 Ændring i driftskapital</b>				
Ændring i varebeholdninger	46.509.642	0	0	0
Ændring i tilgodehavender	91.086.485	14.434	25.000	14.434
Ændring i leverandørgæld m.v.	-74.344.692	0	35.291	0
Andre ændringer i driftskapital	66.128	0	0	0
	<b>63.317.563</b>	<b>14.434</b>	<b>60.291</b>	<b>14.434</b>
<b>20 Likvider, ultimo</b>				
Likvide beholdninger ifølge balancen	23.481.760	46.423.902	18.216.479	26.432.852
Kortfristet gæld til banker	-49.265.221	-66.960.177	0	0
	<b>-25.783.461</b>	<b>-20.536.275</b>	<b>18.216.479</b>	<b>26.432.852</b>

# PENNEO

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

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

## Michael Elley Jacobsen

### Direktion

På vegne af: Living Denmark Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-598990703858

IP: 89.184.xxx.xxx

2021-01-08 14:11:18Z

NEM ID 

## Michael Elley Jacobsen

### Dirigent

På vegne af: Living Denmark Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-598990703858

IP: 89.184.xxx.xxx

2021-01-08 14:11:18Z

NEM ID 

## Aslak Arved Lyster Linde

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:94679409

IP: 86.52.xxx.xxx

2021-01-11 06:37:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: S5MUJ-5JHEM-PQY53-ISENA-QAAy6-GJLSE

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

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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