

Miljø-Byg A/S**Svanevej 10 - 12****5690 Tommerup****CVR-nummer 27432239****Årsrapport****1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. oktober 2018

Niels Erik Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Selskabsoplysninger

Selskab

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

Hjemstedskommune: Assens
CVR-nummer: 27432239
Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Bestyrelse

Per Jessen
Line Ravn Fredensborg
Niels Erik Pedersen
Kim Fuglsang

Direktion

Niels Erik Pedersen

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Miljø-Byg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, 2. oktober 2018

Direktionen:

Niels Erik Pedersen

Bestyrelsen:

Per Jessen
Formand

Line Ravn Fredensborg

Niels Erik Pedersen

Kim Fuglsang

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Miljø-Byg A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Miljø-Byg A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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, 2. oktober 2018

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 eje kapitalandele i selskaber, hvis hovedaktivitet ligger inden for køb, salg og udlejning af fast ejendom, primært til boligformål.

Usikkerheder om indregning og måling

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

Der er i 2017/18 anvendt en gennemsnitlig afkastprocent på koncernens investeringsejendomme på 4,28 % (2016/17: 4,65 %).

En ændring af ledelsens skøn af dagsværdi af koncernens investeringsejendomme vil kunne have væsentlig indflydelse på såvel årets resultat som egenkapital.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i de underliggende selskaber har generelt været tilfredsstillende.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets resultat for regnskabsåret 2017/18 udviser et overskud på TDKK 33.726, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på TDKK 124.887, svarende til en soliditetsgrad på 66,5 %. Der udloddes ikke udbytte for 2017/18.

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

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Forventet udvikling

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

Note	Resultatopgørelse	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Andre eksterne omkostninger	-84.362	-1.453
	Resultat før finansielle poster	-84.362	-1.453
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	33.292.623	18.224
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	0	971
1	Finansielle indtægter	906.100	1.239
2	Finansielle omkostninger	-1.769.695	-1.450
	Resultat før skat	32.344.666	17.531
	Skat af årets resultat	1.381.092	1.848
	Årets resultat	33.725.758	19.378
	Forslag til resultatdisponering:		
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	32.140.228	14.010
	Overført resultat	1.585.530	5.369
	Resultatdisponering i alt	33.725.758	19.378
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. juni		
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	146.504.752	77.366
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	13.343
	Finansielle anlægsaktiver	146.504.752	90.710
	Anlægsaktiver i alt	146.504.752	90.710
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	36.293.695	24.685
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	11.658
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	206.638	365
	Andre tilgodehavender	0	227
	Tilgodehavender	36.500.333	36.935
	Likvide beholdninger	4.874.677	30.962
	Omsætningsaktiver i alt	41.375.010	67.897
	Aktiver i alt	187.879.762	158.606

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	111.349.731	79.210
	Overført resultat	12.537.119	10.952
6	Egenkapital i alt	124.886.850	91.161
	Kreditinstitutter	1.244.906	1.447
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	291.813	271
	Gæld til tilknyttede virksomheder	61.456.194	65.726
	Kortfristede gældsforpligtelser	62.992.912	67.445
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	62.992.912	67.445
	Passiver i alt	187.879.762	158.606
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2017/18	2016/17
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	906.100	691
Renteindtægter, associerede virksomheder	0	548
Finansielle indtægter i alt	906.100	1.239
2 Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	1.680.932	1.348
Andre finansielle omkostninger	88.763	102
Finansielle omkostninger i alt	1.769.695	1.450
3 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget (sidste år 1).		

Noter	2017/18	2016/17
	DKK	1.000 DKK
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli	5.000.000	9.018
Tilgang i årets løb	30.155.021	5.842
Afgang i årets løb	0	-9.860
Kostpris 30. juni	<u>35.155.021</u>	<u>5.000</u>
Værdireguleringer 1. juli	72.366.265	59.327
Årets resultatandel	32.104.404	19.456
Værdiregulering på afhændede aktiver	0	-6.317
Årets regulering af modregning i tilgodehavender	-1.152.395	-100
Overført værdiregulering fra associeret virksomhed	6.843.238	0
Indtægtsført badwill ved køb af datterselskab	1.188.219	0
Værdireguleringer 30. juni	<u>111.349.731</u>	<u>72.366</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	<u>146.504.752</u>	<u>77.366</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Haslevhus A/S	Assens	100 %
Ejendomsselskabet Ragnhildgade A/S	Assens	100 %
Ejendomsselskabet Abildgaard Park A/S	Assens	100 %
Stege Havn A/S	Assens	100 %
Olof Palme Parken A/S	Assens	100 %
Seniorbofællesskabet Middelfartvej 180E A/S	Assens	100 %
Vester Farimagsgade 27 - 31 A/S	Assens	100 %

Negative forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør TDKK 1.188 og er indregnet i resultatopgørelsen.

5 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. juli	6.500.000	6.500
Overført til tilknyttede virksomheder	-6.500.000	0
Kostpris 30. juni	<u>0</u>	<u>6.500</u>
Værdireguleringer 1. juli	6.843.238	5.873
Årets resultatandel	0	971
Overført til tilknyttede virksomheder	-6.843.238	0
Værdireguleringer 30. juni	<u>0</u>	<u>6.843</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	<u>0</u>	<u>13.343</u>

		2017/18	2016/17
Noter		DKK	1.000 DKK

6	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	1.000	79.210	10.952	91.161
	Årets resultat	0	32.140	1.586	33.726
	Egenkapital ultimo	1.000	111.350	12.537	124.887

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet leje garanti over for pengeinstitut for et søsterselskabs nettolejeindtægter. Garantien skal sikre en nettolejeindtægt på minimum TDKK 146 pr. måned.

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

Book value metode på koncerninterne virksomhedssammenslutninger

Virksomhedssammenslutninger med deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens kontrol (common control) gennemføres på erhvervestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende aconto-skatteordningen m.v.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

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

Resultat fra associerede virksomheder

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

Skat af årets resultat

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

Finansielle anlægsaktiver

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

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

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative regnskabsmæssige indre værdi i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den negative regnskabsmæssige indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes den resterende del af den negative regnskabs-

Anvendt regnskabspraksis

mæssige indre værdi under hensatte forpligtelser i det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede 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 nettorealiseringsværdi.