

**AMBIENTE EJENDOM APS**

Ørstedsvej 16  
8660 Skanderborg

CVR-nr. 35 47 66 60

**ÅRSRAPPORT FOR 2019/20**

(7. regnskabsår)



Årsrapporten er fremlagt og god-  
kendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den  
27. november 2020

---

Michael Skjødt  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledelsespåtegning                          | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3           |
| <br>                                       |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   |             |
| Selskabsoplysninger                        | 1           |
| Ledelsesberetning                          | 6           |
| <br>                                       |             |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 7           |
| Resultatopgørelse                          | 12          |
| Balance                                    | 13          |
| Egenkapitalopgørelse                       | 15          |
| Noter til årsrapporten                     | 16          |

## SELSKABSOPLYSNINGER

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | Ambiente Ejendom ApS<br>Ørstedsvvej 16<br>8660 Skanderborg  |
|                      | CVR-nr.: 35 47 66 60  |
|                      | Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020  |
|                      | Stiftet: 17. september 2013   |
|                      | Hjemsted: Aarhus  |
| <b>Direktion</b>     | Michael Skjødt, direktør  |
| <b>Revision</b>      | ADVOSION<br>Statsautoriseret revisionspartnerselskab<br>Krøyer Kielbergs Vej 3, 5 th.<br>8660 Skanderborg |
| <b>Pengeinstitut</b> | Spar Nord Bank A/S<br>Ceresbyen 75<br>8000 Aarhus C   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Ambiente Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 27. november 2020

### Direktion

Michael Skjødt  
direktør

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Ambiente Ejendom ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ambiente Ejendom ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Skanderborg, den 27. november 2020

### **ADVOSION**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 55 70 64

Henrik Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21336

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 8.060.615, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 8.149.076.

Der er i regnskabsåret foretaget ændring i anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme.

Tidligere har investeringsejendomme været indregnet til kostpris fratrukket akkumulerede regnskabsmæssige afskrivninger. Denne praksis er nu ændret således, at investeringsejendomme indregnet til dagsværdier.

Ændringen er foretaget, da det er ledelsens vurdering, at der dermed opnåes et mere retvisende billede af selskabets resultat, aktiver, passiver og finansielle stilling.

Ændringen i den anvendte regnskabspraksis har påvirket resultat før skat for 2019/20 positivt med 10.012 tkr. og egenkapitalen pr. 30. juni 2020 er påvirket positivt med 7.809 tkr.

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

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ambiente Ejendom ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

#### ***Investeringsjendomme***

Selskabets ledelse har i indeværende regnskabsår valgt at ændre anvendt regnskabspraksis for investeringsejendomme fra kostpris med fradrag af afskrivninger til dagsværdi.

Det er ledelsens vurdering, at anvendelsen af dagsværdimetoden vil medføre et mere retvisende billede af selskabets resultat, aktiver, passiver og finansielle stilling.

For regnskabsåret 2019/20 har ændringen af anvendt regnskabspraksis påvirket resultat før skat positivt med 10.012 tkr., forøget skat af årets resultat med 2.203 tkr., i alt en forbedring af årets resultat med netto 7.809 tkr. Investeringsjendomme under aktiver er som følge af ændringen pr. 30. juni 2020 forøget med 10.012 tkr., egenkapitalen er forøget med 7.809 tkr. og udskudt skat er forøget med 2.203 tkr.

For regnskabsåret 2018/19 har ændringen af anvendt regnskabspraksis påvirket resultat før skat positivt med 1.609 tkr., forøget skat af årets resultat med 354 tkr., i alt en forbedring af årets resultat med netto 1.255 tkr. Investeringsjendomme under aktiver er som følge af ændringen pr. 30. juni 2019 forøget med 1.609 tkr., egenkapitalen er forøget med 1.255 tkr. og udskudt skat er forøget med 354 tkr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der omfatter huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelse, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

#### Andre driftsindtægter

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

## 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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, 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.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### ***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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

|  | Note | 2019/20<br>kr.          | 2018/19<br>kr.        |
|--|------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 |      | <b>2.346.792</b>        | <b>-100.847</b>       |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 1    | <u>10.011.523</u>       | <u>1.383.046</u>      |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>   |      | <b>12.358.315</b>       | <b>1.282.199</b>      |
| Finansielle omkostninger                 | 2    | <u>-1.765.610</u>       | <u>-1.049.593</u>     |
| <b>Resultat før skat</b>                 |      | <b>10.592.705</b>       | <b>232.606</b>        |
| Skat af årets resultat                   | 3    | <u>-2.532.090</u>       | <u>-51.178</u>        |
| <b>Årets resultat</b>                    |      | <b><u>8.060.615</u></b> | <b><u>181.428</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>   |      |                         |                       |
| Overført resultat                        |      | <u>8.060.615</u>        | <u>181.428</u>        |
|  |      | <b><u>8.060.615</u></b> | <b><u>181.428</u></b> |

## BALANCE 30. JUNI

|  | Note | 2019/20<br>kr.    | 2018/19<br>kr.    |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                   |                   |
| Investeringsejendomme                        | 4    | 87.000.000        | 15.000.000        |
| Bygninger under opførelse                    | 4-5  | 0                 | 66.895.966        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>87.000.000</b> | <b>81.895.966</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <b>87.000.000</b> | <b>81.895.966</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 0                 | 8.515             |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 686.941           | 337.984           |
| Andre tilgodehavender                        |      | 580.047           | 195.418           |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag          |      | 0                 | 348.957           |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 0                 | 8.713             |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>1.266.988</b>  | <b>899.587</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>0</b>          | <b>4.379.617</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b>1.266.988</b>  | <b>5.279.204</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <b>88.266.988</b> | <b>87.175.170</b> |

## BALANCE 30. JUNI

|  | Note | 2019/20<br>kr.    | 2018/19<br>kr.    |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                 |      | 80.000            | 80.000            |
| Overført resultat                                  |      | 8.069.076         | 8.461             |
| <b>Egenkapital</b>                                 | 6    | <b>8.149.076</b>  | <b>88.461</b>     |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 3.054.100         | 688.242           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>3.054.100</b>  | <b>688.242</b>    |
| Ansvarlig lånekapital                              |      | 6.990.314         | 8.266.440         |
| Banker   |      | 19.732.086        | 3.341.773         |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 35.613.638        | 6.026.248         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 7    | <b>62.336.038</b> | <b>17.634.461</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7    | 4.388.355         | 748.000           |
| Banker   |      | 485.239           | 60.296.983        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 0                 | 32.855            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 9.677.948         | 6.657.418         |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag                      |      | 166.232           | 0                 |
| Anden gæld   |      | 10.000            | 1.028.750         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>14.727.774</b> | <b>68.764.006</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>77.063.812</b> | <b>86.398.467</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>88.266.988</b> | <b>87.175.170</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 8    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 9    |                   |                   |



## EGENKAPITALOPGØRELSE

|   | Virksomheds-<br>kapital | Overført resul-<br>tat | I alt            |
|---|-------------------------|------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2019                    | 80.000                  | -1.246.756             | -1.166.756       |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | 0                       | 1.255.217              | 1.255.217        |
| Korrigeret egenkapital 1. juli 2019         | 80.000                  | 8.461                  | 88.461           |
| Årets resultat                              | 0                       | 8.060.615              | 8.060.615        |
| <b>Egenkapital 30. juni 2020</b>            | <b>80.000</b>           | <b>8.069.076</b>       | <b>8.149.076</b> |

## NOTER

|   | 2019/20           | 2018/19          |
|---|-------------------|------------------|
|   | kr.               | kr.              |
| <b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b> |                   |                  |
| Værdiregulering af investeringsejendomme          | 11.394.569        | 1.383.046        |
| Tilbageførsel af tidligere års værdiregulering    | -1.383.046        | 0                |
| <b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>      | <b>10.011.523</b> | <b>1.383.046</b> |
|   | <b>10.011.523</b> | <b>1.383.046</b> |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                 |                   |                  |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 131.046           | 85.617           |
| Andre finansielle omkostninger                    | 1.634.564         | 963.976          |
|   | <b>1.765.610</b>  | <b>1.049.593</b> |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                   |                   |                  |
| Årets udskudte skat                               | 2.365.858         | 400.135          |
| Sambeskatningsbidrag                              | 166.232           | -348.957         |
|   | <b>2.532.090</b>  | <b>51.178</b>    |

## NOTER

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

|  | Investerings-<br>ejendomme      |
|--|---------------------------------|
| Kostpris 1. juli 2019                      | 14.560.000                      |
| Tilgang i årets løb                        | 75.605.431                      |
| Afgang i årets løb                         | -14.560.000                     |
| Kostpris 30. juni 2020                     | <u>75.605.431</u>               |
| Værdireguleringer 1. juli 2019             | 440.000                         |
| Årets værdireguleringer                    | 11.394.569                      |
| Årets tilbageførte værdireguleringer       | -440.000                        |
| Værdireguleringer 30. juni 2020            | <u>11.394.569</u>               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b> | <b><u><u>87.000.000</u></u></b> |

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Der er benyttet et afkastkrav på ca. 6% af Colliers International i forbindelse med ekstern vurdering af ejendommen

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,5 % - 6,00 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | 0,25%<br>kr.      | Basis<br>kr.      | -0,25 %<br>kr.    |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Afkastprocent                         | <u>5,85</u>       | <u>5,60</u>       | <u>5,35</u>       |
| Dagsværdi                             | <u>83.264.957</u> | <u>87.000.000</u> | <u>91.046.728</u> |
| Ændring i dagsværdi                   | <u>-3.735.043</u> | <u>0</u>          | <u>4.046.728</u>  |

## NOTER

### 5 Materielle anlægsaktiver

|  | <u>Bygninger un-<br/>der opførelse</u> |
|--|--|
| Kostpris 1. juli 2019                      | 66.895.966                             |
| Tilgang i årets løb                        | 8.709.465                              |
| Overførsler i årets løb                    | <u>-75.605.431</u>                     |
| Kostpris 30. juni 2020                     | <u>0</u>                               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b> | <b><u><u>0</u></u></b>                 |

### 6 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | <u>Gæld<br/>1. juli 2019</u>    | <u>Gæld<br/>30. juni 2020</u>   | <u>Afdrag<br/>næste år</u>     | <u>Restgæld<br/>efter 5 år</u>  |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Ansvarlig lånekapital          | 8.266.440                       | 7.461.157                       | 470.843                        | 4.732.203                       |
| Banker                         | 3.721.773                       | 21.766.986                      | 2.034.900                      | 11.608.050                      |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>6.394.248</u>                | <u>37.496.250</u>               | <u>1.882.612</u>               | <u>28.147.455</u>               |
|                                | <b><u><u>18.382.461</u></u></b> | <b><u><u>66.724.393</u></u></b> | <b><u><u>4.388.355</u></u></b> | <b><u><u>44.487.708</u></u></b> |

## NOTER

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ambiente Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2014 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2014 eller senere.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 37.496, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 75.361.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 21.329 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld i søsterselskaberne Ambiente A/S og Ambiente Finans ApS samt moderselskabet Ambiente Holding ApS er der afgivet selvskyldnerkaution.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Henrik Hansen

---

Som Revisor NEM ID  
På vegne af ADVOSION statsautoriseret revisionspartnerse...  
RID: 80810872  
Tidspunkt for underskrift: 27-11-2020 kl.: 11:44:18  
Underskrevet med NemID

## Michael Skjødt

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-349609649836  
Tidspunkt for underskrift: 02-12-2020 kl.: 07:20:14  
Underskrevet med NemID

## Michael Skjødt

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-349609649836  
Tidspunkt for underskrift: 02-12-2020 kl.: 07:20:14  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 0a3995b2kXk241101601

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).