



## AabyCity Holding ApS

Europaplads 16, 3.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 38715909

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
05.07.2021

---

**Jørgen Peder Pedersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2020	9
Koncernens balance pr. 31.12.2020	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020	12
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020	13
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020	17
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2020	18
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020	20
Modervirksomhedens noter	21
Anvendt regnskabspraksis	24

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

AabyCity Holding ApS

Europaplads 16, 3.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 38715909

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Søren Rump, formand

Finn Bach Petersen

Jørgen Peder Pedersen

## Direktion

Finn Bach Petersen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for AabyCity Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 05.07.2021

## Direktion

**Finn Bach Petersen**

direktør

## Bestyrelse

**Søren Rump**

formand

**Finn Bach Petersen**

**Jørgen Peder Pedersen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i AabyCity Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for AabyCity Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. 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. 31.12.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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 et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 koncernregnskabet og 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 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet 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 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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Vores ansvar er herudover 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 05.07.2021

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Morten Gade Steinmetz**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34145

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	2020 t.kr.	2019 t.kr.	-1 N/A t.kr.
<b>Hovedtal</b>			
Bruttofortjeneste	(32.164)	1.182	76.330
Driftsresultat	(53.991)	(11.201)	65.308
Resultat af finansielle poster	(7.029)	(6.099)	(1)
Årets resultat	(61.792)	(12.794)	46.834
Balancesum	184.711	480.725	463.605
Investeringer i materielle aktiver	13.776	4.648	10.143
Egenkapital	(28.012)	33.780	46.574
Pengestrømme fra driftsaktivitet	20.198	20.943	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	69.035	(723)	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(73.992)	(28.079)	0
<b>Nøgletal</b>			
Soliditetsgrad (%)	(15,17)	7,03	10,05

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

### Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital}}{\text{Balancesum}} * 100$

Balancesum



### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udvikling af fast ejendom samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

### **Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling**

Årets resultat udgør et underskud på 61.792 t.kr., hvilket anses som værende utilfredsstillende.

I 2020 har koncernen realiseret en række salg af ejendomsprojekter i underliggende datterselskaber, som ikke har været ligeså indbringende som antaget i de tidligere regnskabsår. Derfor ses der et større tab på indtægter af kapitalandele.

Man har ligeledes i 2020 valgt at nedskrive på ejendomme i moderselskabet, da disse er forhandlet med som en del af salg af ejendomme i underliggende datterselskaber.

Der har i 2020 været meget store omkostninger til diverse rådgivere, herunder særligt advokat- og bygherrerådgivning. Ydermere har der været store finansieringsomkostninger.

### **Forventet udvikling**

Der forventes en positiv udvikling i koncernen for 2021, og man forventer at forbedre selskabets finansielle stilling ved salg af de resterende ejendomme.

### **Særlige risici**

Koncernen er udsat for sædvanlige kommercielle risici, der sædvanligvis forbindes med ejendomsudvikling som for eksempel tilgang til finansiering, udviklingen på ejendomsmarkedet i Aarhus og cykliske trends på ejendomsmarkedet.

### **Videnressourcer**

AabyCity koncernen har fokus på at fastholde medarbejdere med erfaring indenfor ejendomsudvikling.

### **Miljømæssige forhold**

AabyCity koncernen er fokuseret på virksomhedens miljøpåvirkning. Bygningsreglementet i Danmark medvirker i høj grad til opfyldelse af FNs verdensmål, og det er et fokuspunkt at der som minimum overholdes de krævede standarder.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Koncernens resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(32.164.390)</b>	<b>1.181.963</b>
Af- og nedskrivninger	1	(21.826.547)	(12.383.253)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(53.990.937)</b>	<b>(11.201.290)</b>
Andre finansielle indtægter		0	171.054
Andre finansielle omkostninger		(7.029.120)	(6.270.080)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(61.020.057)</b>	<b>(17.300.316)</b>
Skat af årets resultat		(772.375)	4.506.375
<b>Årets resultat</b>	2	<b>(61.792.432)</b>	<b>(12.793.941)</b>

# Koncernens balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Materielle aktiver under udførelse		0	43.794.908
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>0</b>	<b>43.794.908</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>43.794.908</b>
Igangværende arbejder for fremmed regning	4	129.154.909	433.423.398
Andre tilgodehavender		39.076.505	2.268.236
<b>Tilgodehavender</b>		<b>168.231.414</b>	<b>435.691.634</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>16.479.398</b>	<b>1.238.694</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>184.710.812</b>	<b>436.930.328</b>
<b>Aktiver</b>		<b>184.710.812</b>	<b>480.725.236</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(28.062.352)	33.730.080
<b>Egenkapital</b>		<b>(28.012.352)</b>	<b>33.780.080</b>
Udskudt skat	5	0	12.732.430
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>12.732.430</b>
Ansvarlig lånekapital		70.546.544	144.538.874
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>70.546.544</b>	<b>144.538.874</b>
Bankgæld		0	102.335.639
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.633.033	29.498.409
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.690.172	132.153
Anden gæld		126.853.415	153.437.651
Periodeafgrænsningsposter	7	1.000.000	4.270.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>142.176.620</b>	<b>289.673.852</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>212.723.164</b>	<b>434.212.726</b>
<b>Passiver</b>		<b>184.710.812</b>	<b>480.725.236</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Transaktioner med nærtstående parter	11		
Dattervirksomheder	12		

# Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	37.769.977	37.819.977
Rettelse af væsentlige fejl	0	(4.039.897)	(4.039.897)
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>50.000</b>	<b>33.730.080</b>	<b>33.780.080</b>
Årets resultat	0	(61.792.432)	(61.792.432)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(28.062.352)</b>	<b>(28.012.352)</b>

Egenkapitalen er påvirket netto med 4.040 t.kr. som følge af korrektionen af væsentlige fejl i sammenligningstallene vedrørende for højt momsfradrag tidligere år. Forholdet er efterfølgende berigtiget.

Vi henviser til "Anvendt regnskabspraksis" for en nærmere omtale heraf.

# Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Driftsresultat		(53.990.937)	(11.201.290)
Af- og nedskrivninger		21.826.547	12.383.253
Ændringer i arbejdskapital	8	59.391.349	25.860.209
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>27.226.959</b>	<b>27.042.172</b>
Modtagne finansielle indtægter		0	171.054
Betalte finansielle omkostninger		(7.029.120)	(6.270.080)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>20.197.839</b>	<b>20.943.146</b>
Køb mv. af materielle aktiver		(13.775.692)	(4.648.299)
Salg af materielle aktiver		35.744.052	0
Salg af finansielle aktiver		47.066.835	3.925.757
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>69.035.195</b>	<b>(722.542)</b>
<b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b>		<b>89.233.034</b>	<b>20.220.604</b>
Afdrag på lån mv.		(73.992.330)	(28.079.130)
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(73.992.330)</b>	<b>(28.079.130)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>15.240.704</b>	<b>(7.858.526)</b>
Likvider primo		1.238.694	9.097.220
<b>Likvider ultimo</b>		<b>16.479.398</b>	<b>1.238.694</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		16.479.398	1.238.694
<b>Likvider ultimo</b>		<b>16.479.398</b>	<b>1.238.694</b>

# Koncernens noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2019 kr.
Nedskrivninger af materielle aktiver	21.826.547	12.383.253
	<b>21.826.547</b>	<b>12.383.253</b>

## 2 Forslag til resultatdisponering

	2020 kr.	2019 kr.
Overført resultat	(61.792.432)	(12.793.941)
	<b>(61.792.432)</b>	<b>(12.793.941)</b>

## 3 Materielle aktiver

	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	56.178.161
Tilgange	13.775.692
Afgange	(35.744.053)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>34.209.800</b>
Af- og nedskrivninger primo	(12.383.253)
Årets nedskrivninger	(21.826.547)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(34.209.800)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

## 4 Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrører opførelse af ejendomme for eksterne parter, med hvem man har indgået en SPA, før man påbegyndte opførelsen af ejendommene. Ejendommene skal efter færdiggørelsen sælges videre til de eksterne parter.

Der er i regnskabsåret indregnet (800) t.kr. i aconto avance. Den akkumulerede aconto avance udgør pr. 31.12.20 således: 17.500 t.kr.

Der er i regnskabsåret indregnet 3.842 t.kr. i renter under igangværende arbejder for fremmed regning.

Der er ikke modtaget forudbetalinger fra kunder.

## 5 Udskudt skat

	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>
Materielle aktiver	12.121.453
Finansielle aktiver	4.451.473
Fremførbare skattemæssige underskud	(3.840.496)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>12.732.430</b>

	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>
<b>Bevægelser i året</b>	
Primo	12.732.430
Indregnet i resultatopgørelsen	772.375
Vedrørende ophørte aktiviteter	(13.504.805)
<b>Ultimo</b>	<b>0</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2020 kr.</b>
Ansvarlig lånekapital	70.546.544
	<b>70.546.544</b>

## 7 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af periodiserede indtægter i forbindelse med forudfakturering af ydelser.

## 8 Ændring i arbejdskapital

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ændring i tilgodehavender	30.871.949	38.211.048
Ændring i leverandørgæld mv.	28.519.400	(12.350.839)
	<b>59.391.349</b>	<b>25.860.209</b>

## 9 Eventualforpligtelser

Moderselskabet og de danske datterselskaber indgår i en dansk sambeskatning med AabyCity Holding ApS som administrationsselskab. Moderselskabet og de danske datterselskaber hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Der påhviler koncernen garanti på udførte byggearbejder. Der er gennem kreditinstitutter stillet arbejdsgarantier for 12.850 t.kr.



## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet selvskyldnerkaution maksimeret til 30.000 t.kr. for gæld i datterselskaber.

Der er stillet pant i en række af koncernens kapitalandele.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte kapitalandele udgør 31 t.kr.

Til sikkerhed for anden gæld er stillet sikkerhed i igangværende arbejder for fremmed regning.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat igangværende arbejder for fremmed regning udgør 129.155 t.kr.

## 11 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår.

Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

## 12 Dattervirksomheder

	Retsform	Ejerandel %
AabyCity Holding	ApS	100
Torvehuset Aabyen I	ApS	100
Torvehuset Aabyen II	ApS	100
Komplementarselskabet Aabyen B	ApS	100
Komplementarselskabet Aabyen CI	ApS	100
Ejendomsselskabet Aabyen B	P/S	100
Ejendomsselskabet Aabyen CI	P/S	100
Havebyen D III	ApS	100
Randers Byg	A/S	100

# Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(25.447.511)</b>	<b>(9.138.393)</b>
Af- og nedskrivninger	1	(21.826.548)	(12.383.253)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(47.274.059)</b>	<b>(21.521.646)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(8.335.702)	8.942.826
Andre finansielle indtægter	2	992.886	3.038.392
Andre finansielle omkostninger	3	(7.175.557)	(6.169.513)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(61.792.432)</b>	<b>(15.709.941)</b>
Skat af årets resultat	4	0	2.916.000
<b>Årets resultat</b>	5	<b>(61.792.432)</b>	<b>(12.793.941)</b>

# Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Materielle aktiver under udførelse		0	43.794.908
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>0</b>	<b>43.794.908</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		39.121.943	72.143.905
<b>Finansielle aktiver</b>	7	<b>39.121.943</b>	<b>72.143.905</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>39.121.943</b>	<b>115.938.813</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.933.092	92.737.997
Andre tilgodehavender		36.127.034	1.133.218
<b>Tilgodehavender</b>		<b>46.060.126</b>	<b>93.871.215</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>16.471.829</b>	<b>1.230.068</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>62.531.955</b>	<b>95.101.283</b>
<b>Aktiver</b>		<b>101.653.898</b>	<b>211.040.096</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2020 kr.</b>	<b>2019 kr.</b>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		18.589.067	51.561.029
Overført overskud eller underskud		(46.651.419)	(17.830.949)
<b>Egenkapital</b>		<b>(28.012.352)</b>	<b>33.780.080</b>
Ansvarlig lånekapital		70.546.544	89.538.874
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>70.546.544</b>	<b>89.538.874</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.793.559	4.299.582
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.287.509	60.970.110
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.690.172	132.153
Anden gæld		32.348.466	18.049.297
Periodeafgrænsningsposter	9	1.000.000	4.270.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>59.119.706</b>	<b>87.721.142</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>129.666.250</b>	<b>177.260.016</b>
<b>Passiver</b>		<b>101.653.898</b>	<b>211.040.096</b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Transaktioner med nærtstående parter	12		

# Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	51.561.029	(13.791.052)	37.819.977
Rettelse af væsentlige fejl	0	0	(4.039.897)	(4.039.897)
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>50.000</b>	<b>51.561.029</b>	<b>(17.830.949)</b>	<b>33.780.080</b>
Årets resultat	0	(32.971.962)	(28.820.470)	(61.792.432)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>18.589.067</b>	<b>(46.651.419)</b>	<b>(28.012.352)</b>

Egenkapitalen er påvirket netto med 4.040 t.kr. som følge af korrektionen af væsentlige fejl i sammenligningstallene vedrørende for højt momsfradrag tidligere år. Forholdet er efterfølgende berigtiget.

Vi henviser til "Anvendt regnskabspraksis" for en nærmere omtale heraf.

# Modervirksomhedens noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2019 kr.
Nedskrivninger af materielle aktiver	21.826.548	12.383.253
	<b>21.826.548</b>	<b>12.383.253</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	992.886	3.038.392
	<b>992.886</b>	<b>3.038.392</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	704.156	1.241.792
Øvrige finansielle omkostninger	6.471.401	4.927.721
	<b>7.175.557</b>	<b>6.169.513</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Ændring af udskudt skat	0	(2.916.000)
	<b>0</b>	<b>(2.916.000)</b>

## 5 Forslag til resultatdisponering

	2020 kr.	2019 kr.
Overført resultat	(61.792.432)	(12.793.941)
	<b>(61.792.432)</b>	<b>(12.793.941)</b>

## 6 Materielle aktiver

	<b>Materielle aktiver under udførelse kr.</b>
Kostpris primo	56.178.161
Tilgange	13.775.692
Afgange	(35.744.052)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>34.209.801</b>
Af- og nedskrivninger primo	(12.383.253)
Årets nedskrivninger	(21.826.548)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(34.209.801)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

## 7 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	20.582.876
Afgange	(50.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.532.876</b>
Opskrivninger primo	51.561.029
Andel af årets resultat	(8.799.189)
Tilbageførsel ved afgange	(24.172.773)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>18.589.067</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>39.121.943</b>

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

## 8 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2020 kr.</b>
Ansvarlig lånekapital	70.546.544
	<b>70.546.544</b>

## 9 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af periodiserede indtægter i forbindelse med forudfakturering af ydelser.

## 10 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Der påhviler selskabet garanti på udførte byggearbejder. Der er gennem kreditinstitutter stillet arbejdsgarantier for 12.850 t.kr.

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet selvskyldnerkaution maksimeret til 30.000 t.kr. for gæld i datterselskaber.

Der er stillet pant i en række af virksomhedens kapitalandele.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte kapitalandelene udgør pr. 31.12.2020: 17.435 t.kr.

## 12 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.



# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentlige fejl i tidligere år

Selskabet har i tidligere år taget et for højt fradrag på rådgiveromkostninger, ligesom der har manglet indberetning af salgsmoms på parkeringsanlæg. Forholdet er efterfølgende blevet berigtiget.

Som følge heraf er der foretaget følgende korrektioner til sammenligningstallene i denne årsrapport:

Årets resultat før skat formindskes med 5.075 t.kr.

Årets skat formindskes med 1.035 t.kr.

Andre tilgodehavender formindskes med 1.358 t.kr.

Anden gæld forøges med 3.716 t.kr.

Udsudte skatteforpligtelser formindskes med 1.035 t.kr.

Egenkapitalen formindskes med 4.040 t.kr.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

## Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved

konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab..

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt gøtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta,

amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Materielle aktiver**

Materielle anlægsaktiver under udførelse indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. .

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Der er ikke foretaget afskrivninger da anlægsaktiverne ikke er færdiggjorte.

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien, bestående af projektomkostninger inkl. renter i projektperioden samt en beregnet avance for det udførte arbejde, på balancedagen.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, herunder leasingforpligtelser, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger.