

ÅRSRAPPORT OG KONCERNREGNSKAB

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

ARTHA TRYLLESKOVEN A/S

Søllerødvej 64

2840 Holte

CVR-nr. 39 64 21 90

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2021

Klaus Thorsten Wollesen Lund
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Koncernoversigt	2
Ledelsesberetning	3-4
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6-8
Koncernregnskab og årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9-15
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	16
Balance pr. 31. december 2020	17-18
Egenkapitalopgørelser pr. 31. december 2020	19-20
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2020	21
Noter	22-26

Selskab

Artha Trylleskoven A/S
Søllerødvej 64
2840 Holte
CVR-nr. 39 64 21 90

4. regnskabsår

Hjemsted: Rudersdal

Direktion

Stine Nagstrup Kjær
Philip Henin Falk-Rønne

Bestyrelse

Jan Severin Sølbæk

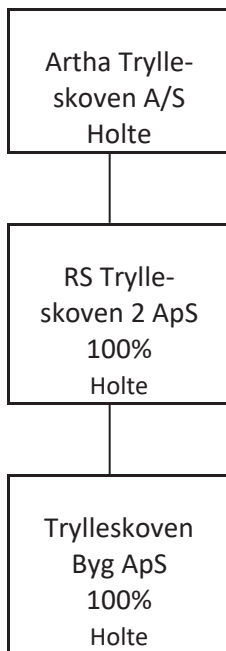
Teddy Brandt Kierkegaard

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor



Væsentligste aktiviteter

Koncernen:

Koncernens hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje og opføre ejendom samt anden virksomhed i tilknytning hertil.

Moderselskabet:

Artha Trylleskoven A/S's hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje aktier i tilknyttede virksomheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af koncernens aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat før skat på 45,3 mio.kr. Ledelsen finder resultatet tilfredstillende.

Koncernens salg af boliger forløber som planlagt.

Herduover har selskabet solgt en del af projektet som et samlet salg til en enkelt investor.

Årets resultat er positivt påvirket af avance ved dette salg på 31,5 mio.kr. Avancen er indregnet under andre driftsindtægter

Den endelig salgspris afhænger af, hvorvidt byggeprojektet i det frasolgte selskab forløber som planlagt, hvilket er forventningen på statusdagen.

Den forventede udvikling

Byggeriet forløber planmæssigt. Baseret på afleveringen af 1. etape af byggeriet medio 2020 vurderer ledelsen, at totalentreprenøren lever op til boligkøbernes kvalitetskrav.

Det forventes, at totalentreprenøren afleverer de sidste lejligheder medio 2021.

Koncernen budgetterer med at alle resterende ejerlejligheder sælges i løbet af 2021.

Særlige risici

Koncernens resultat for 2020 er ikke påvirket af konsekvenserne af covid-19-virussen. Der har ikke været nævneværdige forsinkelser på leverancer til byggeriet pga. COVID-19, og dermed ingen forsinkelser i henhold til den planlagte tidsplan.

Det vurderes, at de ikke solgte lejligheder kan sælges til de nuværende og budgetterede salgspriser. Der er dog risiko for en eventuel prisregulering, såfremt lejlighederne medio 2021 mod forventningen ikke er solgte.

Hoved- og nøgletal for koncernen

Beløb i t.kr.	2020	2019	2018	2017	2016
Resultatopgørelse					
Bruttofortjeneste	47.607	8.502	-249	-228	-67
Finansielle poster, netto	-2.274	-1.296	-665	-1.842	-244
Årets resultat	31.588	5.040	-714	-1.614	-242
Balance					
Balancesum	243.220	222.820	104.575	70.942	68.840
Investeret kapital	74.813	154.983	60.203	68.676	35.773
Egenkapital	140.414	108.826	103.786	-857	758
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktiviteten	123.884	-65.359			
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten	0	0			
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten	0	0			
Pengestrømme i alt	123.884	-65.359			
Nøgletal					
Afkast af investeret kapital	41,4%	7,9%	-0,4%	-0,4%	-0,4%
Soliditetsgrad	57,7%	48,8%	99,2%	-1,2%	1,1%
Forrentning af egenkapital	25,3%	4,7%	-1,4%	-3260,6%	

Nøgletallene følger i al væsentlighed Finansanalytikerforeningens anbefaling 2015, og afviger kun på nogle punkter herfra. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2020 for Artha Trylleskoven A/S.

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. december 2020 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 19. april 2021

I direktionen

Stine Nagstrup Kjær
Direktør

Philip Henin Falk-Rønne
Direktør

I bestyrelsen

Jan Severin Sølboek
Formand

Klaus Thorsten Wollesen Lund
Bestyrelsesmedlem

Teddy Brandt Kierkegaard
Bestyrelsesmedlem

Til kapitalejerne i Artha Trylleskoven A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Artha Trylleskoven A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 koncernen eller 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 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 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 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 konklusion.

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 væsentlig inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 19. april 2021

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne23408

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse C for mellemstore virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (tilknyttede virksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at kontrollere en virksomhed, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan kontrollere eller faktisk kontrollerer de økonomiske og driftsmæssige beslutninger i virksomheden.

Koncernregnskabet er udarbejdet på grundlag af regnskaber for moderselskabet og de tilknyttede virksomheder ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet er der foretaget eliminering af koncernvirksomhedernes indbyrdes mellemværender, indtægter og omkostninger samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de tilknyttede virksomheder.

Kapitalandele i de tilknyttede virksomheder er udlignet med de forholdsmæssige andele af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis. Udenlandske virksomheders resultat og egenkapital er omregnet til danske kroner. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af de udenlandske virksomheders egenkapital ved regnskabsårets begyndelse og omregning af årets resultat fra gennemsnitskurs til balancedagens kurs, føres direkte over egenkapitalen.

Ved køb af tilknyttede virksomheder er det forskelsbeløb, som fremkommer ved udligningen så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver i de tilknyttede virksomheder, hvis værdi er højere eller lavere end det beløb, hvortil de er bogført, på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncerngoodwill og opføres under immaterielle anlægsaktiver. Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "andre driftsindtægter" "direkte omkostninger" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Udlejningsindtægter omfatter årets lejeindtægter for regnskabsperioden.

Indtægter fra projektsalg af lejligheder indregnes når der er sket bindede aftale herom. Avancer ved salg periodiseres i forhold til færdiggørelsesgrad.

Direkte omkostninger:

Direkte omkostninger vedrører medgåede og forventede omkostninger til salg og opførelse samt efterfølgende mangeludbedning på solgte lejligheder.

Andre driftsindtægter

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

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendoms- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og amortisering af gæld til kreditinstitutter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Artha Trylleskoven A/S som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til moderselskabet, indgår i værdien af kapitalandele.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Køb af tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som concern-goodwill og indgår i værdien af kapitalandele, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over 5 år. Afskrivningsperioden er baseret på en vurdering af markedspositionen, indtjeningsprofilen og forventning til kundeloyalitet, som i et rimeligt omfang er baseret på historiske data/registreringer. Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskuds-disponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Ejendomme til videresalg

Ejendomme til videresalg værdiansættes til kostpris eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere. Kostprisen omfatter udover anskaffelsespris, de direkte henførbare omkostninger der i byggeperioden er medgået til projektet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året samt koncernens likvider ved årets udgang.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktiviteten. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra overtagelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til overdragelsestidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet er opgjort som årets resultat reguleret for ikke likvide driftsposter betalte finansielle poster, selskabsskatter samt stigning og fald i varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, og andre ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver samt betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter betalinger fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til kapitalejere.

Likvider omfatter likvide beholdninger samt driftskreditter hos kreditinstitutter, som indgår i den løbende likviditetsstyring og dermed er udsat for væsentlige ændringer i såvel positiv som negativ retning i løbet af året.

HOVED- OG NØGLETALSOVERSIGT

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

Nøgletallene er beregnet således:

$$\text{Afkast af investeret kapital} = \frac{\text{Resultat af primær drift} * 100}{\text{Gns. Investeret kapital}}$$

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital ultimo} * 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$$

$$\text{Forrentning af egenkapital} = \frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

* Investeret kapital = Driftsmæssige immaterielle og materielle anlægsaktiver samt nettoarbejdskapital.

RESULTATOPGØRELSE	KONCERN		MODER		Note
	2020	2019	2020	2019	
BRUTTOFORTJENESTE	47.607.278	8.501.576	-30.540	-22.113	
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virks.	0	0	31.813.859	5.079.326	4
Andre finansielle indtægter	1.454	0	0	0	1
Øvrige finansielle omkostninger	-2.275.269	-1.296.149	-82.189	-28.290	2
RESULTAT FØR SKAT	45.333.463	7.205.427	31.701.130	5.028.923	
Skat af årets resultat	-13.745.838	-2.165.416	-113.505	11.088	3
ÅRETS RESULTAT	<u>31.587.625</u>	<u>5.040.011</u>	<u>31.587.625</u>	<u>5.040.011</u>	

AKTIVER	KONCERN		MODER		Note
	31/12 2020	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2019	
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	57.596.217	25.782.358	4
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	0	0	57.596.217	25.782.358	
ANLÆGSAKTIVER	0	0	57.596.217	25.782.358	
Ejendomme til videresalg	31.828.974	57.001.603	0	0	
VAREBEHOLDNINGER	31.828.974	57.001.603	0	0	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	99.075.550	130.539.648	0	0	10
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	82.298.794	81.764.613	
Andre tilgodehavender	33.100.926	32.840.177	0	0	
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0	13.632.333	1.509.181	3
Periodeafgrænsningsposter	0	278.729	0	0	5
TILGODEHAVENDER	132.176.476	163.658.554	95.931.127	83.273.794	
LIKVIDE BEHOLDNINGER	79.214.871	2.159.566	503.771	1.261.426	
OMSÆTNINGSAKTIVER	243.220.321	222.819.723	96.434.898	84.535.220	
AKTIVER I ALT	243.220.321	222.819.723	154.031.115	110.317.578	

PASSIVER	KONCERN		MODER		Note
	31/12 2020	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2019	
Virksomhedskapital	104.500.000	104.500.000	104.500.000	104.500.000	6
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			36.237.529	0	
Overført resultat	35.913.581	4.325.956	-323.948	4.325.956	
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0	
EGENKAPITAL	140.413.581	108.825.956	140.413.581	108.825.956	
Andre hensatte forpligtelser	1.640.000	840.000	0	0	7
HENSATTE FORPLIGTELSE	1.640.000	840.000	0	0	
Gæld til kreditinstitutter	6.453	46.834.972	0	0	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.025.484	15.200.772	10.001	10.001	
Selskabsskat	13.607.533	1.481.621	13.607.533	1.481.621	3
Anden gæld	63.275.324	44.614.808	0	0	
Periodeafgrænsningsposter	2.251.946	5.021.594	0	0	8
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	101.166.740	113.153.767	13.617.534	1.491.622	
GÆLDSFORPLIGTELSE	101.166.740	113.153.767	13.617.534	1.491.622	
PASSIVER I ALT	243.220.321	222.819.723	154.031.115	110.317.578	

- 4 Resultatdisponering
- 9 Eventualforpligtelser
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Koncernforhold
- 12 Reguleringer (pengestrømme)

Egenkapitalopgørelse	KONCERNEN			
	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I ALT
Egenkapital pr. 1/1 2019	104.500.000	-714.055	0	103.785.945
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>5.040.011</u>	<u>0</u>	<u>5.040.011</u>
Egenkapital pr. 1/1 2020	104.500.000	4.325.956	0	108.825.956
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>31.587.625</u>	<u>0</u>	<u>31.587.625</u>
Egenkapital pr. 31/12 2020	<u><u>104.500.000</u></u>	<u><u>35.913.581</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>140.413.581</u></u>

Egenkapitalopgørelse	MODER				
	Virksom- hedskapital	Nettoopskr. efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I ALT
Egenkapital pr. 1/1 2019	104.500.000	0	-714.055	0	103.785.945
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	0	5.040.011	0	5.040.011
Egenkapital pr. 1/1 2020	104.500.000	0	4.325.956	0	108.825.956
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	36.237.529	-4.649.904	0	31.587.625
Egenkapital pr. 31/12 2020	<u>104.500.000</u>	<u>36.237.529</u>	<u>-323.948</u>	<u>0</u>	<u>140.413.581</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE	KONCERN		MODER		Note
	2020	2019	2020	2019	
Årets resultat	31.587.625	5.040.011	31.587.625	5.040.011	
Reguleringer	15.881.348	3.461.565	-31.756.470	-5.062.124	12
Andre hensatte forpligtelser, pengestrømme	800.000	840.000	0	0	
Ændring i varebeholdninger	25.172.629	25.617.802	0	0	
Ændring i tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	31.464.098	-130.539.648	0	0	
Ændring i gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser	6.824.712	14.437.704	0	2.000	
Andre ændringer i driftskapital	15.908.848	17.079.532	-534.181	-18.654.119	
PENGESTRØMME FRA PRIMÆR DRIFT	127.639.260	-64.063.034	-703.026	-18.674.232	
Renteindbetalinger og lignende	1.454	0	0	0	
Renteudbetalinger og lignende	-2.275.269	-1.296.149	-82.189	-28.290	
Betalt/refunderet selskabsskat	-1.481.621	0	27.560	0	
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	123.883.824	-65.359.183	-757.655	-18.702.522	
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	0	0	0	
Salg af finansielle anlægsaktiver	0	0	0	0	
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	0	0	0	0	
Betalt udbytte	0	0	0	0	
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	0	0	0	0	
ÅRETS ÆNDRING I LIKVIDER	123.883.824	-65.359.183	-757.655	-18.702.522	
Likvider pr. 1/1 2020	-44.675.406	20.683.777	1.261.426	19.963.948	
LIKVIDER PR. 31/12 2020	79.208.418	-44.675.406	503.771	1.261.426	
Som kan specificeres således:					
Likvide beholdninger	79.214.871	2.159.566	503.771	1.261.426	
Kreditinstitutter i øvrigt (kortfristet)	-6.453	-46.834.972	0	0	
LIKVIDER PR. 31/12 2020	79.208.418	-44.675.406	503.771	1.261.426	

	KONCERN		MODER	
	2020	2019	2020	2019
1 Andre finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
Finansielle indtægter i øvrigt	1.454	0	0	0
I ALT	<u>1.454</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

	KONCERN		MODER	
	2020	2019	2020	2019
2 Øvrige finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	2.275.269	1.296.149	82.189	28.290
I ALT	<u>2.275.269</u>	<u>1.296.149</u>	<u>82.189</u>	<u>28.290</u>

**4 Anlægsoversigt,
finansielle aktiver**

	MODER			
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		31/12 2019
Kostpris pr. 1/1 2020		21.358.688		21.358.688
KOSTPRIS PR. 31/12 2020		21.358.688		21.358.688
Opskrivninger pr. 1/1 2020		4.423.670		-655.656
Årets opskrivninger		31.813.859		5.079.326
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2020		36.237.529		4.423.670
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2020		<u>57.596.217</u>		<u>25.782.358</u>
	<u>Ejerandel</u>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egen- kapital</u>
<u>Tilknyttede virksomheder:</u>				
RS Trylleskoven 2 ApS, Holte	100%	200.000	48.332.774	54.537.154
		<u>200.000</u>	48.332.774	54.537.154
Koncerngoodwill			0	22.215.350
Akkumulerede afskrivninger			<u>-16.518.915</u>	<u>-19.156.287</u>
			<u>31.813.859</u>	<u>57.596.217</u>

5 Periodeafgrænsningsposter (tilgodehavender)	KONCERN		MODER	
	31/12 2020	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2019
Forsikringer og kontingenter	0	278.729	0	0
I ALT	0	278.729	0	0

6 **Virksomhedskapitalen**

Virksomhedskapitalen består af nominelt 207 A-kapitalandele á 500.000 kr. (nominelt 103.500.000) og 2 B-kapitalandele á 500.000 kr. (nominelt 1.000.000)

7 Andre hensatte forpligtelser	KONCERN		MODER	
	31/12 2020	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2019
Andre hensatte forpligtelser pr. 1/1 2020	840.000	0	0	0
Hensat for året	800.000	840.000	0	0
ANDRE HENSATTE FORPLIGTELSE PR. 31/12 2020	1.640.000	840.000	0	0
Hensat til 1. års gennemgang solgte lejligheder	1.640.000	840.000	0	0
I ALT	1.640.000	840.000	0	0

8 Periodeafgrænsningsposter (gældsforpligtelser)	KONCERN		MODER	
	31/12 2020	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2019
Periodiseret avance	2.251.946	5.021.594		
I ALT	2.251.946	5.021.594	0	0

9 Eventualforpligtelser

Moderselskabet:

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Ejerpantebrev, nom. kr. 10.000.000 i selskabets ejendomme til videresalg med en balanceværdi på kr. 28.769.911 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

11 Koncernforhold

Følgende modervirksomhed udarbejder koncernregnskab:

Artha Trylleskoven A/S, Holte

12 Reguleringer (pengestrømme)	KONCERN		MODER	
	2020	2019	2020	2019
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-31.813.859	-5.079.326
Andre finansielle indtægter	-1.454	0	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	2.275.269	1.296.149	82.189	28.290
Skat af årets skattepligtige indkomst	13.607.533	2.148.944	-24.800	-27.560
Regulering af udskudt skat	0	16.472	0	16.472
I ALT	<u>15.881.348</u>	<u>3.461.565</u>	<u>-31.756.470</u>	<u>-5.062.124</u>

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.”

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-401651125249

IP: 62.242.xxx.xxx

2021-05-27 14:00:15Z

NEM ID 

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-093413329546

IP: 62.242.xxx.xxx

2021-05-27 14:01:14Z

NEM ID 

Stine Nagstrup Kjær

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-480608269022

IP: 62.242.xxx.xxx

2021-05-27 14:01:52Z

NEM ID 

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-093413329546

IP: 62.242.xxx.xxx

2021-05-27 14:01:54Z

NEM ID 

Teddy Brandt Kierkegaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-282238774944

IP: 195.249.xxx.xxx

2021-05-27 14:42:24Z

NEM ID 

Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: inforevision statsautoriseret revisions...

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-05-28 05:45:18Z

NEM ID 

Philip Henin Falk-Rønne

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-652140114735

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-05-28 06:28:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OIE8E-YUBDC-DNMTE-0A450-TF2BH-47LDD

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 tidsstempelt 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>. 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>