

# P/S Magnolieholm

CVR-nr.40090681

Dalgasgade 21, 1.

7400 Herning

## Årsrapport 2019

1. januar 2019 – 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 20/1 2020

---

dirigent

# Indholdsfortegnelse

SELSKABSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	4
Revisorerklæring	5
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9

# SELSKABSOPLYSNINGER

Navn: P/S Magnolieholm  
Adresse: Dalgasgade 21, 1.  
7400 Herning

CVR-nr.: 40090681  
Stiftet: 03.12.2018

Hjemstedskommune: Herning  
Regnskabsår: 1. januar 2019 – 31. december 2019

## DIREKTION

Jesper Jørgensen

## BESTYRELSE

Klaus Gorm Hansen (formand)  
André Scharf  
Bo Boulund Knudsen  
Jesper Jørgensen

## REVISION

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# LEDELSESBERETNING

## Hovedaktivitet

Partnerselskabets formål er (i) at gennemføre projektering, udvikling og opførelse af bolig-, erhvervs- og parkeringsarealer på relevante byggefelter med henblik på videresalg, (ii) sørge for byggemodning af relevante byggefelter, samt (iii) at gennemføre projektsalg.

## Årets resultat

Resultatet for 2019 udgør t.kr. 9.131 mod 2018 (3. december – 31. december) t.kr. -14.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtrådt begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

## Forventninger til 2020

Selskabet forventer i 2020 et resultat i niveauet mio. kr. 10 – 15.

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 for P/S Magnolieholm.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20/1 2020

Direktion:

Jesper Jørgensen

Bestyrelsen:

Klaus Gorm Hansen (formand)

André Scharf

Bo Boulund Knudsen

Jesper Jørgensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i P/S Magnolieholm

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Magnolieholm for regnskabsåret 01.01.2019 – 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 – 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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.

København, den 20/1 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne16613

# Resultatoppgørelse

## P/S Magnolieholm

1. januar – 31 december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsætning	94.881.730	-
Vareforbrug	-85.653.430	-
Andre eksterne omkostninger	-77.750	-13.708
DRIFTSRESULTAT	<u>9.150.550</u>	<u>-13.708</u>
Andre finansielle omkostninger	-19.446	-
ÅRETS RESULTAT	<u>9.131.104</u>	<u>-13.708</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPOSITION		
Udbytte	-	-
Overført resultat	9.131.104	-13.708
DISPONERET I ALT	<u>9.131.104</u>	<u>-13.708</u>



# Balance

## P/S Magnolieholm

31. december

Note	2019	2018
<b>AKTIVER</b>		
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
Varer under fremstilling	460.818.195	391.688.133
Varebeholdninger	460.818.195	391.688.133
Andre tilgodehavender	-	22.298.387
Tilgodehavender	-	22.298.387
Likvider	22.489.288	9.788.750
Likvide beholdninger	22.489.288	9.788.750
Omsætningsaktiver	483.307.483	423.775.270
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>483.307.483</b>	<b>423.775.270</b>
<b>PASSIVER</b>		
2 <b>EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	40.000.000	40.000.000
Overført overskud eller underskud	301.486.981	272.355.877
Udbytte	-	-
Egenkapital	341.486.981	312.355.877
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
Kreditorer	12.833	111.405.685
Gæld til associerede virksomheder	129.582.835	-
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.896.561	208
Anden gæld	7.328.274	13.500
Kortfristede gældsforpligtelser	141.820.502	111.419.393
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>483.307.483</b>	<b>423.775.270</b>
3 Eventualforpligtelser		

# Noter

## P/S Magnolieholm

Note

### 1. Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt udvalgte bestemmelser fra regnskabsklasse C. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til anvendt regnskabspraksis for sidste år. Sammenligningstal vedrører perioden 3. december 2018 til 31. december 2018.

Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for henholdsvis Danica Pension, Livsforsikringselskab, København og Danske Bank A/S, København. Som følge heraf er der ikke udarbejdet koncernregnskab for Danica Ejendomsselskab koncern.

Selskabet ejes 75 % af Danica Ejendomsselskab ApS og 25 % af KPC Ejendomsudvikling A/S.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Alle omkostninger indregnes ligeledes i takt med, at de afholdes.

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 selskaber som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

##### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision mv.

##### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger omfatter renter på mellemregning, advokatkonti samt komplementarvederlag.

# Noter

## P/S Magnolieholm

Note

### Balancen

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter grunde og bygninger til videresalg, som indregnes under varer under fremstilling, indtil projektet er færdigopført.

Varebeholdninger måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, herunder rentekomkostninger på lån til finansiering af grunde og bygninger til videresalg i fremstillingsperioden.

Varebeholdninger nedskrives til nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere end kostprisen. Nettorealisationsværdi for grunde og bygninger til videresalg opgøres som forventet salgspris med fradrag af omkostninger, der skal afholdes for at effektivere salget.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffen objektiv indikation på værdiforringelse.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## 2. Egenkapital

	Virksomhedskapital	Ikke indbetalt registreret kapital	Overført overskud eller underskud	I alt
Egenkapital primo	40.000.000	-29.625.000	301.980.877	312.355.877
Kapitalforhøjelse	-	20.000.000	-	20.000.000
Årets resultat	-	-	9.131.104	9.131.104
Egenkapital ultimo	<u>40.000.000</u>	<u>-9.625.000</u>	<u>311.111.981</u>	<u>341.486.981</u>
Danica Ejendomsselskab ApS				
A-aktier	500.000	-	302.108.552	302.608.552
B-aktier	<u>29.500.000</u>	<u>-7.125.000</u>	<u>6.724.079</u>	<u>29.099.079</u>
I alt	<u>30.000.000</u>	<u>-7.125.000</u>	<u>308.832.632</u>	<u>331.707.632</u>
KPC Ejendomsadministration A/S				
B-aktier	<u>10.000.000</u>	<u>-2.500.000</u>	<u>2.279.349</u>	<u>9.779.349</u>
I alt	<u>10.000.000</u>	<u>-2.500.000</u>	<u>2.279.349</u>	<u>9.779.349</u>
Egenkapital ultimo	<u>40.000.000</u>	<u>-9.625.000</u>	<u>311.111.981</u>	<u>341.486.981</u>

## 3. Eventualforpligtelser

Ingen.

# 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.”

## Jacques Peronard

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-981880198476

IP: 212.93.xxx.xxx

2020-01-20 16:40:39Z

NEM ID 

## Jesper Jørgensen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-634856848832

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-01-20 20:32:43Z

NEM ID 

## Jesper Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-634856848832

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-01-20 20:32:43Z

NEM ID 

## Jesper Jørgensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-634856848832

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-01-20 20:32:43Z

NEM ID 

## Klaus Gorm Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-960161918433

IP: 212.93.xxx.xxx

2020-01-21 07:35:53Z

NEM ID 

## Bo Boulund Knudsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-828890308291

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-01-21 08:22:31Z

NEM ID 

## Andre Scharf

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-524066470559

IP: 212.93.xxx.xxx

2020-01-21 09:00:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B3F1U-6ULFC-LMPB6-KBDH0-16TTZ-F7QK8

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>