

P/S Magnolieholm

CVR-nr.40090681

Dalgasgade 21, 1.

7400 Herning

Årsrapport 2021

1. januar 2021 – 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 20/1 2022

Jesper Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|----------------------|----|
| SELSKABSOPLYSNINGER | 2 |
| LEDELSESBERETNING | 3 |
| Hoved- og nøgletal | 4 |
| PÅTEGNINGER | |
| Ledelsespåtegning | 5 |
| Revisorpåtegning | 6 |
| ÅRSREGNSKAB | |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Pengestrømsopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 40090681
Stiftet: 03.12.2018

Hjemstedskommune: Herning
Regnskabsår: 1. januar 2021 – 31. december 2021

DIREKTION

Jesper Jørgensen

BESTYRELSE

Ivar Niels Christensen (formand)
Michael Nielsen
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.

Udviklingen i året

Resultatet for 2021 udgør t.kr. 3.403 mod 2020 t.kr. 41.941.

Resultatet ligger lidt under den udmeldte forventning i årsrapporten for 2020, idet resultatet er påvirket af negativ rente på indestående og lavere realiserede salgspriser. Resultatet anses som tilfredsstillende.

Partnerselskabet har i årets løb gennemført en kapitalnedsættelse med udbetaling til aktionærerne for tilpasning af kapitalberedskabet efter realiseringen af ejerlejligheder i behold.

Særlige risici og usædvanlige forhold

Partnerselskabets aktuelle projekt i København er færdigopført og de resterende ejerlejligheder er solgte i løbet af 2021. Selskabets aktivitet er således udtømt.

Der er ikke konstateret usædvanlige forhold, der kan påvirke indregningen eller målingen i årsrapporten.

Øvrige forhold

Driften af partnerselskabet har ikke en væsentlig miljøpåvirkning. Partnerselskabet har ingen ansatte og har derfor ingen særlige videnressourcer. Partnerselskabet har ingen egentlig forsknings- og udviklingsaktivitet. Selskabet har ikke en politik for dataetik, da selskabets databehandling er outsourcet og alene består af historiske registreringer og digital kommunikation med interessenter.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventninger til 2022

Partnerselskabet forventer i 2022 et resultat i niveauet kr. 0, da der ikke er planlagt opførelse og salg af yderligere ejendomsprojekter i partnerselskabet.

HOVED- OG NØGLETAL

| t.kr. | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---------|----------|---------|----------|
| Hovedtal | | | | |
| Resultat | | | | |
| Nettoomsætning | 92.811 | 440.898 | 94.882 | - |
| Resultat af ordinær primær drift | 4.027 | 42.796 | 9.151 | -14 |
| Resultat af finansielle poster | -624 | -856 | -19 | - |
| Årets resultat | 3.403 | 41.941 | 9.131 | -14 |
| Balance | | | | |
| Balancesum | 1.033 | 154.837 | 483.307 | 423.775 |
| Egenkapital | 961 | 81.433 | 341.487 | 312.356 |
| Pengestrømme | | | | |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | 16.192 | 348.221 | -7.299 | -302.581 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | -83.875 | -301.995 | 20.000 | 312.370 |
| Årets forskydning i likvider | -67.683 | 46.226 | 12.701 | 9.789 |
| Nøgletal | | | | |
| Overskudsgrad | 4,3% | 9,7% | 9,6% | 0,0% |
| Soliditetsgrad | 93,0% | 52,6% | 70,7% | 73,7% |

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

Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad = Resultat før finansielle poster x 100 / Nettoomsætning

Soliditetsgrad = Egenkapital / Samlede aktiver

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021

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 2022

Direktion:

Jesper Jørgensen

Bestyrelsen:

Ivar Niels Christensen (formand)

Michael Nielsen

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 01.01.2021 – 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 – 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 revisionshandling, 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 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne16613

Resultatopgørelse

P/S Magnolieholm

1. januar – 31 december

| <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|------------------|---------------------|
| Nettoomsætning | 92.810.989 | 440.897.843 |
| Vareforbrug | -88.693.917 | -397.874.279 |
| 2 Andre eksterne omkostninger | -90.060 | -227.164 |
| DRIFTSRESULTAT | <u>4.027.012</u> | <u>42.796.400</u> |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | -123.092 | -424.102 |
| Andre finansielle omkostninger | -501.190 | -431.442 |
| 3 ÅRETS RESULTAT | <u>3.402.729</u> | <u>41.940.856</u> |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPOSITION | | |
| Ekstraordinært udbytte | - | 301.994.585 |
| Overført resultat | <u>3.402.729</u> | <u>-260.053.729</u> |
| DISPONERET I ALT | <u>3.402.729</u> | <u>41.940.856</u> |

Balance

P/S Magnolieholm

31. december

| <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| AKTIVER | | |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | | |
| 3 | | |
| Færdigvarer og handelsvarer | - | 86.121.097 |
| Varebeholdninger | - | 86.121.097 |
| Likvider | 1.032.925 | 68.715.709 |
| Likvide beholdninger | 1.032.925 | 68.715.709 |
| Omsætningsaktiver | 1.032.925 | 154.836.806 |
| AKTIVER I ALT | 1.032.925 | 154.836.806 |
| PASSIVER | | |
| EGENKAPITAL | | |
| Virksomhedskapital | 500.000 | 40.000.000 |
| Overført resultat | 460.981 | 41.433.252 |
| Egenkapital | 960.981 | 81.433.252 |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE | | |
| 4 | | |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 46.944 | 55.079.874 |
| Anden gæld | 25.000 | 18.323.680 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 71.944 | 73.403.554 |
| PASSIVER I ALT | 1.032.925 | 154.836.806 |
| 5 | | |
| Eventualforpligtelser | | |
| 6 | | |
| Nærtstående parter | | |
| 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Egenkapitaloppgørelse

P/S Magnolieholm

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Ikke indbetalt registreret kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|------------------------------------|---------------------------|---|--------------------------|----------------|
| Egenkapital primo | 40.000.000 | -9.625.000 | 51.058.252 | 81.433.252 |
| Indbetaling af registreret kapital | - | 9.625.000 | - | 9.625.000 |
| Kapitalnedsættelse | -39.500.000 | - | -54.000.000 | -93.500.000 |
| Årets resultat | - | - | 3.402.729 | 3.402.729 |
| Egenkapital ultimo | <u>500.000</u> | <u>-</u> | <u>460.981</u> | <u>960.981</u> |

Pengestrømsopgørelse

P/S Magnolieholm

1. januar – 31 december

| <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|--------------------|---------------------|
| PENGESTRØMME | | |
| Årets resultat | 3.402.729 | 41.940.856 |
| 8 Reguleringer | 624.282 | 855.544 |
| 9 Ændring i driftskapital | 12.789.486 | 306.280.150 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | <u>16.816.498</u> | <u>349.076.550</u> |
| Renteudbetalinger og lignende | <u>-624.282</u> | <u>-855.544</u> |
| Pengestrømme fra ordinær drift | <u>16.192.216</u> | <u>348.221.006</u> |
| Køb af materielle anlægsaktiver | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Indbetaling af registreret kapital | 9.625.000 | - |
| Kapitalnedsættelse | -93.500.000 | - |
| Betalt udbytte | - | -301.994.585 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | <u>-83.875.000</u> | <u>-301.994.585</u> |
| Ændring i likvider | -67.682.784 | 46.226.421 |
| Likvider 1. januar | <u>68.715.709</u> | <u>22.489.288</u> |
| Likvider 31. december | <u>1.032.925</u> | <u>68.715.709</u> |

Noter

P/S Magnolieholm

Note

1. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellemstore virksomheder). Årsrapporten er aflagt i DKK. Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra sidste år.

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 eksklusiv 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.

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger omfatter renter på mellemregninger og lån til tilknyttede virksomheder samt komplementarvederlag.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger omfatter renter på bankkonti.

Noter

P/S Magnolieholm

Note

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter ejerlejligheder til videresalg, som indregnes under varer under fremstilling, indtil projektet er færdigopført. Færdigvarer og handelsvarer udgør færdigopførte ejerlejligheder til videresalg.

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

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

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Noter

P/S Magnolieholm

Note

2. Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision mv.

Der er ingen ansatte i selskabet.

Direktionen og bestyrelsen modtager ikke vederlag fra selskabet.

3. Varebeholdning

Indregnede rentekomkostninger udgør t.kr. 0 mod 2020 t.kr. 3.406.

4. Gæld til tilknyttede virksomheder

Partnerselskabets hovedaktionær har ydet et lån, der forrentes på markedsmæssige vilkår og er indfriet i 2021.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.2021.

6. Nærtstående parter

Selskabet ejes 75 % af Danica Ejendomsselskab ApS og 25 % af KPC Ejendomsudvikling A/S. Alle transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser pr. 31.12.2021.

8. Pengestrømsopgørelse - regulering

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Finansielle omkostninger | 624.282 | 855.544 |
| | <u>624.282</u> | <u>855.544</u> |

9. Pengestrømsopgørelse - regulering

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|-------------------|--------------------|
| Ændring i varebeholdninger | 86.121.097 | 374.697.098 |
| Ændring i tilgodehavender | - | - |
| Ændringer i leverandørgæld mv. | -73.331.610 | -68.416.948 |
| | <u>12.789.486</u> | <u>306.280.150</u> |