

---

# **2019.12.17 Holding P/S**

c/o Solstra Capital Partners A/S, Amaliegade 24, st.,  
1256 København K

## **Årsrapport for 2019/20**

(regnskabsår 17/12 2019 - 31/12 2020)

---

CVR-nr. 41 02 00 08

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 25/6 2021

Mette Kapsch  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 17. december 2019 - 31. december 2020 9

Balance 31. december 10

Egenkapitalopgørelse 12

Pengestrømsopgørelse 17. december 2019 - 31. december 2020 13

Noter til årsregnskabet 14

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 17. december 2019 - 31. december 2020 for 2019.12.17 Holding P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. juni 2021

## Direktion

Henrik Gram  
direktør

Mette Kapsch  
direktør

## Bestyrelse

Rune Holmgaard-Poulsen  
formand

Søren Møller-Larsson

Martin Rauhe Pedersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i 2019.12.17 Holding P/S

## Konklusion

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 17. december 2019 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for 2019.12.17 Holding P/S for regnskabsåret 17. december 2019 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

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

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 med-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 25. juni 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Torben Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne18651

Claus Carlsson  
statsautoriseret revisor  
mne29461

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	2019.12.17 Holding P/S c/o Solstra Capital Partners A/S Amaliegade 24, st. 1256 København K  CVR-nr.: 41 02 00 08 Regnskabsperiode: 17. december - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Rune Holmgaard-Poulsen, formand Søren Møller-Larsson Martin Rauhe Pedersen
<b>Direktion</b>	Henrik Gram Mette Kapsch
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Hoved- og nøgletal

Set over en 1-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<b>Koncern</b>
	<u>2019/20 *)</u>
	TDKK
<b>Hovedtal</b>	
<b>Resultat</b>	
Nettoomsætning	12.321
Resultat af ordinær primær drift	51.443
Resultat før finansielle poster	51.443
Resultat af finansielle poster	-23.908
Periodens resultat	2.935
<b>Balance</b>	
Balancesum	2.166.902
Egenkapital	731.885
<b>Pengestrømme</b>	
Pengestrømme fra:	
- driftsaktivitet	-104.506
- investeringsaktivitet	-1.090.847
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-801.728
- finansieringsaktivitet	1.230.852
Årets forskydning i likvider	35.499
<b>Nøgletal i %</b>	
Afkastningsgrad	2,4%
Soliditetsgrad	33,8%
Forrentning af egenkapital	0,8%

Definition af nøgletal fremkommer under regnskabspraksis.

\*) Regnskabsperioden 2019/2020 er selskabets første regnskabsår og omfatter perioden 17. december 2019 til 31. december 2020.



# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

2012.12.17 Holding P/S opkøbte og fik bestemmende indflydelse over Bellakvarter A/S den 31. januar 2020, fra hvilket tidspunkt Bellakvarter A/S og Bellakvarter Projektselskab A/S indgår i konsolideringen.

Bellakvarter er et nyt attraktivt kvarter i København. I samarbejde med Københavns Kommune har koncernen udarbejdet en hovedbyudviklingsplan på 182.000 m<sup>2</sup> land hvor der kan opføres og udvikles mere end 335.000 m<sup>2</sup> bolig- og erhvervsbyggeri.

Opførelsen af byggeri sker via det 100% ejede datterselskab Bellakvarter Projektselskab A/S i samarbejde med Solstra Development ApS og andre nøje udvalgte samarbejdspartnere.

## Udvikling i året

Den væsentligste begivenhed var etablering af 2019.12.17 Holding P/S koncernen og den efterfølgende erhvervelse af Bellakvarter A/S og dets 100% ejede datterselskab Bellakvarter Projektselskab A/S. I forbindelse med købet blev der opgjort en goodwill på DKK 394 millioner. Der blev også afhændet en færdigopført udlejningsejendom hvor lejere var flyttet ind.

Periodens resultat inklusive værdireguleringer på investeringsejendomme og før amortiseringer af goodwill og finansielle poster udgjorde DKK 103 millioner. Væsentlige elementer i årets resultat er værdiregulering på DKK 123 millioner der indeholder positiv værdiregulering ved salg af udlejningsejendom og opskrivning af byggeretter.

Perioden resultat efter skat udgjorde DKK 3 millioner.

Moderselskabets resultat efter skat for perioden er opgjort til DKK 79 millioner og kan henføres til renteindtægter på lån givet til koncernselskab.

Covid-19 har ikke haft nogen direkte indflydelse på opførelse af igangsatte ejendomsbyggerier. Covid-19 har dog haft en væsentlig negativ indflydelse på opførte parkeringshuse, da der som følge af rejserestriktioner og forsamlingsforbud ikke har været den samme aktivitet som forventet i Bella Kvarter som uden disse restriktioner.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Der forventes en væsentlig stigning i periodens resultat som følge af afslutning af flere igangværende boligbyggerier samt at der vil blive igangsat opførelse af byggeri på flere byggefelter. Resultat efter skat forventes at være i niveauet 400 millioner.

# Ledelsesberetning

## Usikkerhed ved indregning og måling

Opgørelse og indregning af byggeretter og investeringsejendomme til dagsværdi medfører en vis usikkerhed. Markedsværdi opgøres individuelt for de forskellige byggefelter. Yderligere information herom findes i noterne og under regnskabspraksis.

## Usædvanlige forhold

Den finansielle stilling pr. 31 december 2020 og resultatet af aktiviteterne har ikke været påvirket af usædvanlige forhold eller begivenheder.

## Begivenheder efter balancedagen

Der ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen.

## Resultatopgørelse 17. december - 31. december

	Note	Koncern 2019/20 TDKK	Moderselskab 2019/20 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>	1	<b>12.321</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme		123.335	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-4.999	0
Andre eksterne omkostninger		-27.581	-12
<b>Bruttoresultat</b>		<b>103.076</b>	<b>-12</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-51.633	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>51.443</b>	<b>-12</b>
Finansielle indtægter	3	1.436	78.877
Finansielle omkostninger	4	-25.344	-2
<b>Resultat før skat</b>		<b>27.535</b>	<b>78.863</b>
Skat af årets resultat	5	-24.600	0
<b>Periodens resultat</b>		<b>2.935</b>	<b>78.863</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern 2019/20 TDKK	Moderselskab 2019/20 TDKK
Goodwill		342.655	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	6	<b>342.655</b>	<b>0</b>
Investeringsejendomme, jord	7	170.301	0
Investeringsejendomme, i brug	7	121.121	0
Investeringsejendomme under opførsel	7	1.487.138	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.778.560</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	162.300
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	469.051
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>631.351</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.121.215</b>	<b>631.351</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	176.476
Andre tilgodehavender		10.188	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.188</b>	<b>176.476</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	9	<b>35.499</b>	<b>7</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>45.687</b>	<b>176.483</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.166.902</b>	<b>807.834</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern 2019/20 TDKK	Moderselskab 2019/20 TDKK
Selskabskapital	10	440	440
Overført resultat		731.445	807.373
<b>Egenkapital</b>		<b>731.885</b>	<b>807.813</b>
Hensættelse til udskudt skat	12	90.782	0
Andre hensættelser	13	26.553	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>117.335</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter		36.000	0
Andre lån og anden gæld		121.700	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	14	<b>157.700</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter	14	1.039.529	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.172	11
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	10
Selskabsskat		27.008	0
Deposita		7.597	0
Andre lån og anden gæld	14	24.676	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.159.982</b>	<b>21</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.317.682</b>	<b>21</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.166.902</b>	<b>807.834</b>
Resultatdisponering	11		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17		
Nærtstående parter	18		
Anvendt regnskabspraksis	19		

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabskapital TDKK	Overkurs ved emission TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Indbetaling ved stiftelse 17. december 2019	400	0	0	400
Efterfølgende forhøjelse af selskabskapital ved kontant indbetaling	40	728.510	0	728.550
Årets resultat	0	0	2.935	2.935
Overført fra overkurs ved emission	0	-728.510	728.510	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>440</b>	<b>0</b>	<b>731.445</b>	<b>731.885</b>

## Moderselskab

Indbetaling ved stiftelse 17. december 2019	400	0	0	400
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	40	728.510	0	728.550
Årets resultat	0	0	78.863	78.863
Overført fra overkurs ved emission	0	-728.510	728.510	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>440</b>	<b>0</b>	<b>807.373</b>	<b>807.813</b>

## Pengestrømsopgørelse 17. december - 31. december

	Note	<b>Koncern</b> 2019/20 TDKK
Årets resultat		2.935
Reguleringer	15	-23.194
Ændring i driftskapital	16	24.848
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>4.589</b>
Renteindbetalinger og lignende		3
Renteudbetalinger og lignende		-23.911
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>-19.319</b>
Betalt selskabsskat		-85.187
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>-104.506</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-801.728
Salg af materielle anlægsaktiver		430.635
Køb af virksomhed		-719.754
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-1.090.847</b>
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		433.947
Optagelse af gæld i øvrigt		67.955
Kontant kapitalforhøjelse		728.950
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>1.230.852</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>35.499</b>
Likvider 17. december		0
<b>Likvider 31. december</b>		<b>35.499</b>
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger		35.499
<b>Likvider 31. december</b>		<b>35.499</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	2019/20	2019/20
	TDKK	TDKK
<b>1 Nettoomsætning</b>		
<b>Geografiske markeder</b>		
Nettoomsætning, indland	12.321	0
	<u>12.321</u>	<u>0</u>
<b>Aktiviteter</b>		
Leje	12.321	0
	<u>12.321</u>	<u>0</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	51.633	0
	<u>51.633</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	78.877
Andre finansielle indtægter	1.436	0
	<u>1.436</u>	<u>78.877</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	25.344	2
	<u>25.344</u>	<u>2</u>



## Noter til årsregnskabet

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	2019/20	2019/20
	TDKK	TDKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	26.767	0
Årets udskudte skat	-1.247	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-920	0
	<u>24.600</u>	<u>0</u>

## 6 Immaterielle anlægsaktiver

### Koncern

	<u>Goodwill</u>
	TDKK
Kostpris 17. december	0
Tilgang i årets løb	<u>394.288</u>
Kostpris 31. december	<u>394.288</u>
Årets afskrivninger	<u>51.633</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>51.633</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>342.655</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern		
	Investerings- ejendomme, jord TDKK	Investerings- ejendomme, i brug TDKK	Investerings- ejendomme under opførelse TDKK
Kostpris 17. december 2019	0	0	0
Tilgang ved køb af virksomhed	88.166	120.276	695.888
Tilgang i årets løb	0	845	801.728
Afgang i årets løb	-29.860	-295.042	0
Overførsler i årets løb	0	295.042	-295.042
Kostpris 31. december	<u>58.306</u>	<u>121.121</u>	<u>1.202.574</u>
Værdireguleringer 17. december 2019	0	0	0
Tilgang ved køb af virksomhed	223.430	0	189.660
Årets værdireguleringer	0	94.366	32.049
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	0	-142.946	0
Overførsler i årets løb	-111.435	48.580	62.855
Værdireguleringer 31. december	<u>111.995</u>	<u>0</u>	<u>284.564</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>170.301</u></b>	<b><u>121.121</u></b>	<b><u>1.487.138</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme jord, investeringsejendomme, i brug og investeringsejendomme under opførelse er samlet opgjort til DKK 1.779 millioner baseret på principper som beskrevet under regnskabspraksis. Den opgjorte dagsværdi tager hensyntagen til de seneste erfaringer ved salg af opførte og udlejede ejendomme. Den opgjorte regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 indeholder frikøbsforpligtelser overfor Københavns Kommune og By & Havn, der skal betales såfremt hvis opførelse af ejendomme afsluttes.

## 8 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab
	2019/20 TDKK
Kostpris 17. december 2019	0
Tilgang i årets løb	<u>162.300</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>162.300</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således (I TDKK):

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
2019.12.17 Bidco A/S	København	100%	58.229	-104.071
Bellakvarter A/S	København	100%	545.478	45.454
Bellakvarter Projektselskab A/S	København	100%	14.926	2.316

## 9 Likvide beholdninger

	Koncern 2019/20 TDKK	Moderselskab 2019/20 TDKK
Ikke frie likvider	4.225	0
Likvide beholdninger	31.274	7
	<b>35.499</b>	<b>7</b>

## 10 Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 440.000 aktier à nominelt TDKK 0,01. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2019/20 TDKK
Indbetalt ved stiftelse 17. december 2019	400
Indbetalt selskabskapital i perioden	40
<b>Indbetalt ved stiftelse 31. december</b>	<b>440</b>

## 11 Resultatdisponering

	Moderselskab 2019/20 TDKK
Overført resultat	78.863
	<b>78.863</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	2019/20	2019/20
	TDKK	TDKK
<b>12 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 17. december	0	0
Tilgang ved virksomhedskøb	92.029	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-1.247	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>90.782</b>	<b>0</b>
Materielle anlægsaktiver	93.022	0
Andre	-2.240	0
	<b>90.782</b>	<b>0</b>
<b>13 Andre hensættelser</b>		
Andre hensættelser	26.553	0
	<b>26.553</b>	<b>0</b>
<b>14 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<p>Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter relaterer sig til investeringsejendomme under opførelse og forventes refinansieret ved afslutning af investeringsejendomme. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.</p>		
<p>Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:</p>		
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	36.000	0
Langfristet del	36.000	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.039.529	0
	<b>1.075.529</b>	<b>0</b>
<b>Andre lån og anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	121.700	0
Langfristet del	121.700	0
Øvrig kortfristet gæld	24.611	0
	<b>146.311</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>Koncern</b>
	<u>2019/20</u>
	TDKK
<b>15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>	
Finansielle indtægter	-1.436
Finansielle omkostninger	25.344
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	51.633
Skat af årets resultat	24.600
Værdiregulering af investeringsejendomme	-123.335
	<u><b>-23.194</b></u>
<b>16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>	
Ændring i tilgodehavender	7.277
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-154
Ændring i leverandører m.v.	17.725
	<u><b>24.848</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 17 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 18 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Sampension Livsforsikring A/S  
Pensionskassen for Jordbrugsakademikere og Dyrlæger  
Pensionskassen for Teknikum- og Diplomingeniører  
AkademikerPension - Akademikernes Pensionskasse

# Noter til årsregnskabet

## 19 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2019.12.17 Holding P/S for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Koncern- og årsregnskab for 2019/20 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter 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 tilbageførsler 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.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet 2019.12.17 Holding P/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

### Virksomhedssammenslutninger

#### *Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere*

Køb af dattervirksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds

# Noter til årsregnskabet

## 19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventuel-forpligtelser indregnes i koncernregnskabet til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af dattervirksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Positivt forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Afskrivning på goodwill allokeres i koncernregnskabet til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Såfremt købesumallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb fra købte dattervirksomheder, som følge af ændring i indregning og måling af de identificerede nettoaktiver, reguleres op til 12 måneder fra overtagelsestidspunktet. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Indeholder kostprisen betingede vederlag måles disse til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende genmåles betingede vederlag til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ved trinvisse overtagelser genmåles værdien af den hidtidige besiddelse af kapitalandele i den overtagne virksomhed til dagsværdien på overtagelsestidspunkt. Forskellen mellem den bogførte værdi af den hidtidige kapitalandel og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende det solgte er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

Lejeindtægter indregnes i den periode de vedrører.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



# Noter til årsregnskabet

## 19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

For partnerselskabet og de selskaber der opfylder bestemmelserne i Selskabsloven § 3A, opgjort på basis af dagsværdi, er der ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

## **Balancen**

### **Immaterielle anlægsaktiver**

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 7 år.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

# Noter til årsregnskabet

## 19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## 19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens 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 fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

## **Noter til årsregnskabet**

### **19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

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.

#### **Likvider**

Likvide midler består af ”Likvide beholdninger” og ”Kassekreditter”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

# Noter til årsregnskabet

## 19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Hoved- og nøgletal

#### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$