


**Ilskøb Holding A/S**  
**Industrivænget 9**  
**3400 Hillerød**

**CVR-nummer 76494215**

**Årsrapport**

**1. oktober 2019 - 30. september 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. marts 2021



---

Lars Marcus Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ilskøb Holding A/S  
Industrivænget 9  
3400 Hillerød

Hjemstedskommune:

CVR-nummer:

76494215

Regnskabsperiode:

1. oktober 2019 - 30. september 2020  
36. regnskabsår

### Bestyrelse

Kirstine Hansen  
Jens Kruse Hansen  
Lars Kruse Hansen

### Direktion

Jens Kruse Hansen

### Tilknyttede virksomheder

Ilskøb A/S, Hillerød

### Pengeinstitut

Danske Bank

### Advokat

Advokatfirmaet August Jørgensen

### Revisor

Dansk Revision Hillerød  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Vølundsvej 6B  
3400 Hillerød

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Ilskøb Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, 15. marts 2021

**Direktionen:**



Jens Kruse Hansen

**Bestyrelsen:**



Kirstine Hansen  
Formand



Jens Kruse Hansen



Lars Kruse Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Ilskøb Holding A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ilskøb Holding A/S for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 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 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 regnskabsbrugere 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Hillerød, 15. marts 2021

### Dansk Revision Hillerød

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26580390



Morten Munk

Statsautoriseret revisor

mne32771

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i at være moderselskab for Ilskøb A/S samt eje og administrere to ejendomme beliggende i Hillerød.

### Usikkerheder om indregning og måling

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Der er usikkerhed om dagværdien af investeringsjendommen, da dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller.

Renteswaps måles til dagsværdi. Med virkning fra indeværende år har ledelsen vurderet, at dagsværdien skal fastsættes ud fra en beregning baseret på rentekurver fra Thomson Reuters samt selskabets egen vurdering af kreditværdighed. Tidligere har ledelsen brugt bankens tilbagekøbsværdi som udtryk for dagsværdien. Ændringen i det regnskabsmæssige skøn har medført en reduktion af den indregnede gældsforpligtelse og dermed balance-summen med TDKK. 4.917 mens egenkapitalen pr. 30. september 2020 er forøget med TDKK 3.835.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Ledelsen anser årets resultat før værdiregulering af investeringsjendomme for tilfredsstillende.

Det er ledelsens vurdering, at den fortsatte tilstedeværelse af Covid-19 pandemien kan have negativ effekt på både lejeniveauer og afkastkrav. Der er i regnskabsåret derfor foretaget en væsentlig værdiregulering af investeringsjendommen.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der sket et nyt udbrud af sygdommen Covid-19 som følge af spredningen af Coronavirus. Dette har i december 2020 nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, restriktioner som fortsat er gældende.

Selskabet har lejere, som er detailhandelsbutikker, og som derfor er påvirket af disse restriktioner. Det er ledelsens vurdering, at restriktionerne vil resultere i negative økonomiske konsekvenser i det kommende regnskabsår.

Der er derudover efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har betydning for vurderingen af selskabets forhold. En ændring til en lejeaftale forventes at medføre væsentlige negative ændringer til lejeniveauet i ejendommen på lidt længere sigt. Selskabets indtjening og økonomiske forhold forventes dog kun i mindre grad af blive påvirket heraf i regnskabsåret 2020/21.

Der forventes i efteråret 2021, at komme væsentlig større aktivitet i naboejendommen "Gallerierne". Ledelsen arbejder derfor med at finde samarbejdspartnere til at projektudvikle ejendommen og ledelsen arbejder også med at finde flere lejere til ejendommen, som fortsat har en meget attraktiv beliggenhed i Hillerød.



Note	Resultatopgørelse	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.063.485</b>	<b>3.635</b>
1	Personaleomkostninger	-650.218	-636
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-24.000.000	-1.000
2	Afskrivninger, anlægsaktiver	-396.361	-396
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-20.983.094</b>	<b>1.602</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.293.717	907
3	Finansielle omkostninger	-1.628.918	-1.688
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-21.318.295</b>	<b>821</b>
4	Skat af årets resultat	961.905	19
	<b>Årets resultat</b>	<b>-20.356.390</b>	<b>839</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-20.356.390	839
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-20.356.390</b>	<b>839</b>

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. september</b>			
5	Grunde og bygninger	6.617.271	7.014
6	Investeringsejendomme	43.103.328	67.103
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>49.720.598</b>	<b>74.117</b>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.308.480	1.915
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>2.308.480</b>	<b>1.915</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>52.029.078</b>	<b>76.032</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.691	56
8	Udsudte skatteaktiver	1.250.000	1.902
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	363.304	254
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.617.995</b>	<b>2.211</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>316</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.618.311</b>	<b>2.211</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>53.647.389</b>	<b>78.243</b>

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 30. september</b>			
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
	Reserve for opskrivninger	3.572.641	3.675
	Dagsværdireserve sikring	-6.366.631	-10.799
	Overført resultat	2.295.309	22.549
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>501.319</b>	<b>16.425</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	26.017.338	28.026
	Kreditinstitutter	9.374.597	10.202
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	936.873	921
9	Anden gæld	8.199.886	13.848
10	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>44.528.694</b>	<b>52.996</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.067.000	2.082
	Kreditinstitutter	832.000	822
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	276.626	307
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	115.847	100
	Gæld til tilknyttede virksomheder	755.546	1.807
	Anden gæld	1.240.876	399
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.329.481	3.304
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.617.375</b>	<b>8.821</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>53.146.070</b>	<b>61.818</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>53.647.389</b>	<b>78.243</b>
11	Eventualforpligtelser		
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Særlige poster vedr. Covid-19 kompensation		

**Egenkapitalopgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Reserver for op- skrivnin- ger</b>	<b>Dagsvær- direserve sikring</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 01.10.19 - 30.09.20					
Saldo primo	1.000	3.675	-10.799	22.549	16.425
Årets henlæggelse til reserve, ej resul- tatdisponeret	0	-102	0	102	0
Dagsværdireguleringer ført via egen- kapital	0	0	4.432	0	4.432
Årets resultat	0	0	0	-20.356	-20.356
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000</b>	<b>3.573</b>	<b>-6.367</b>	<b>2.295</b>	<b>501</b>

Noter	2019/20	2018/19	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	597.285	569
	Pensioner	46.355	60
	Øvrige personaleomkostninger	6.578	8
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>650.218</b>	<b>636</b>
<p>Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).</p>			
<b>2</b>	<b>Afskrivninger, anlægsaktiver</b>		
	Bygninger	396.361	396
	<b>Afskrivninger, anlægsaktiver i alt</b>	<b>396.361</b>	<b>396</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter, tilknyttede virksomheder	28.048	49
	Andre finansielle omkostninger	1.600.870	1.639
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.628.918</b>	<b>1.688</b>
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	-363.304	-254
	Regulering af udskudt skat	-598.601	236
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-961.905</b>	<b>-19</b>

Skat af årets resultat udgør kr. 288.224, der fordeler sig med kr. - 961.905 som skat af årets resultat og kr. 1.250.129 som skat af egenkapitalbevægelser.

Noter	2019/20	2018/19
	DKK	1.000 DKK
<b>5 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober	6.938.063	6.938
Kostpris 30. september	6.938.063	6.938
Opskrivninger 1. oktober	6.570.331	6.570
Opskrivninger 30. september	6.570.331	6.570
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-6.494.762	-6.098
Årets af- og nedskrivninger	-396.361	-396
Afskrivninger 30. september	-6.891.123	-6.495
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>6.617.271</b>	<b>7.014</b>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger udgør DKK 2.036.969 (DKK 2.301.923).		
<b>6 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober	91.575.652	91.322
Tilgang i årets løb	0	253
Kostpris 30. september	91.575.652	91.576
Dagsværdiregulering 1. oktober	-24.472.324	-23.472
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-24.000.000	-1.000
Dagsværdireguleringer 30. september	-48.472.324	-24.472
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>43.103.328</b>	<b>67.103</b>

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Hillerød. Ejendommen er udlejet, men ikke fuldt udlejet, på en række lejekontrakter til tredjemand og indeholder både erhvervs- og boliglejemål. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år. Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved den nuværende udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Ved fastsættelsen af dagsværdien er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 5 %

Noter	2019/20	2018/19	
	DKK	1.000 DKK	
<p>Følsomhedsanalyse:</p> <p>Ændringer i afkastkravene har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.</p>			
<b>7</b>	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
	Kostpris 1. oktober	5.732.770	5.733
	Kostpris 30. september	5.732.770	5.733
	Værdireguleringer 1. oktober	-3.818.007	-3.975
	Årets resultatandel	1.293.717	907
	Udloddet udbytte	-900.000	-750
	Værdireguleringer 30. september	-3.424.290	-3.818
	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>2.308.480</b>	<b>1.915</b>
	Navn	Hjemsted	Ejerandel
	Ilskøb A/S	Hillerød	100 %
<b>8</b>	<b>Udskudte skatteaktiver</b>		
	Udskudte skatteaktiver, primo	1.901.528	958
	Årets ændring i udskudte skatteaktiver	598.601	-236
	Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	-1.250.129	1.179
	<b>Udskudte skatteaktiver i alt</b>	<b>1.250.000</b>	<b>1.902</b>
	<p>Det indregnede skatteaktiv består primært af udskudt skat vedørende skattemæssige underskud til fremførsel. Ledelsen foretager skøn over den fremtidige indtjening i forbindelse med vurderingen af hvornår udskudte skatteaktiver vil blive udnyttet.</p> <p>Det indregnede skatteaktiv forventes udnyttet inden for de kommende 5 år.</p>		
<b>9</b>	<b>Anden gæld</b>		
	Anden gæld	8.199.886	13.848
	<b>Anden gæld i alt</b>	<b>8.199.886</b>	<b>13.848</b>

Noter	2019/20	2018/19
	DKK	1.000 DKK
<p>Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på 8-18 år. I aftalerne bytte en variabel rente med en fast rente på hhv. 4,04 % og 3,505 %</p> <p>Lånene har en hovedstol på hhv. DDK 10 mio. kr. og DKK 15 mio. kr. Renteswapaftalerne er indgået for hele lånets restløbetid. Dagsværdien af renteswapperne er beregnet i overensstemmelse med IFRS 13.</p>		
<b>10</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	33.036.221 41.329
<b>11</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>	
	<p>Selskabet har stillet kaution for dattervirksomheden Ilskøb A/S' banklån, max. TDKK 2.000. Datterselskabets bankgæld udgør pr. 30. september 2020 i alt TDKK. 128.</p> <p>Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Ilskøb A/S. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Ilskøb A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør DKK 0 pr. 30. september 2020. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.</p>	
<b>12</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
	<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 30.108, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør TDKK 63.721.</p> <p>Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 12.150, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør TDKK 63.721. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 12.150 deponeret til sikkerhed for bankgæld.</p>	
<b>13</b>	<b>Særlige poster vedr. Covid-19 kompensation</b>	
	<p>Virksomheden har i bruttofortjenesten for 2020 indregnet Covid-19 kompensation fra ordningen for midlertidig lønkompensation til hjemsendte med TDKK 95.</p>	



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Ændringer i regnskabsmæssige skøn

Regnskabsmæssige skøn er ændret på følgende områder:

Afledte finansielle instrumenter indgået til regnskabsmæssig sikring af fremtidige pengestrømme måles til dagsværdi. Ledelsen har tidligere skønnet at dagsværdien kan måles til den af modparten oplyste indfrielsesværdi. Erhvervsstyrelsens har efterfølgende præciseret, at modpartens indfrielsesværdi ikke nødvendigvis er udtryk for en markedsværdi. Ledelsen har derfor ændret sit skøn, således målingen af dagsværdien af afledte finansielle instrumenter fremover sker efter en anerkendt værdiansættelsesmetode i henhold til IFRS-13, hvilket følger af reglerne om dagsværdihierarkiet. Ændringen i det regnskabsmæssige skøn har medført en reduktion af den indregnede gældsforpligtelse og dermed balancesummen med TDKK. 4.917 mens egenkapitalen pr. 30. september 2020 er forøget med TDKK 3.835. Da der er tale om en ændring i regnskabsmæssige skøn, er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2018/19.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af

## Anvendt regnskabspraksis

---

finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som Andre tilgodehavender henholdsvis Anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af indregnede aktiver eller forpligtelser, indregnes ændringen i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet. Covid-19 kompensationer indregnes med den del der vedrører regnskabsåret, når betingelserne for at opnå kompensation er opfyldt og virksomheden har søgt eller har planlagt at søge kompensation inden udløbet af ansøgningsfristen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:

Bygninger

Brugstid

50 år

Restværdi

0 %

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller

## Anvendt regnskabspraksis

---

tab.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, der ikke er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.