

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



(CVR nr. 37999687)

## Ejendomsselskabet JANO ApS

Toldbodgade 36 A, 1253 København K

CVR-nr. 13 96 84 97

### Årsrapport for 2019

(29. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10<sup>3</sup> 2020.

Dirigent  
Kristine Zeest Leth

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Moderselskab</b>	
Selskabsoplysninger	2
Koncernoversigt	3
Ledelsens årsberetning og påtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse for 2019	13
Balance pr. 31/12 2019	14
Pengestrømsopgørelse for 2019	16
Noter	17
<b>Koncern</b>	
Anvendt regnskabspraksis (koncern)	24
Resultatopgørelse for 2019 (koncern)	27
Balance pr. 31/12 2019 (koncern)	28
Pengestrømsopgørelse for 2019 (koncern)	30
Noter (koncern)	31

## Selskabsoplysninger

### **Selskab**

Ejendomsselskabet JANO ApS  
Toldbodgade 36 A  
1253 København K  
CVR-nr.: 13 96 84 97  
Hjemstedskommune: København

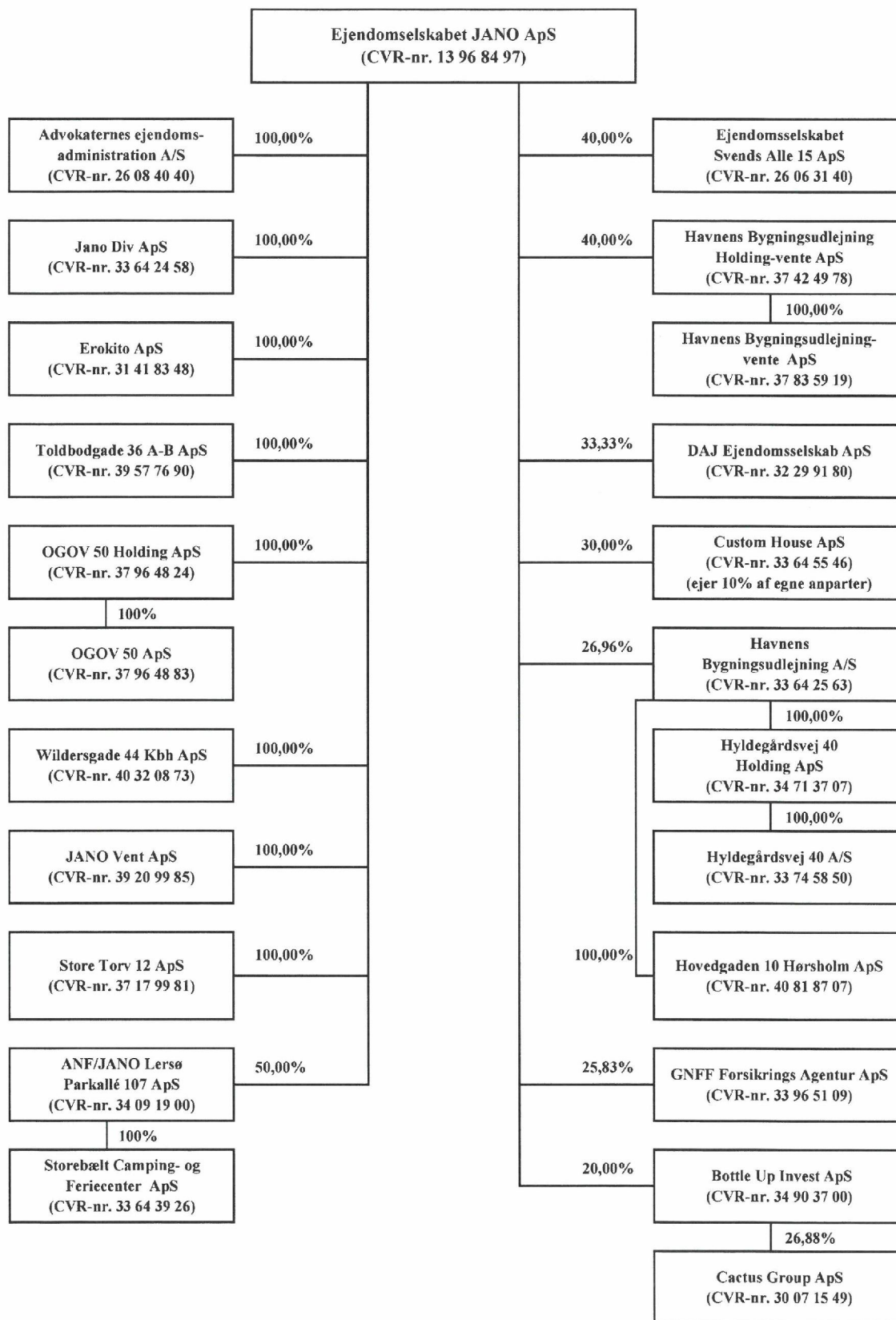
### **Direktion**

Jan Leth Christensen

### **Revision**

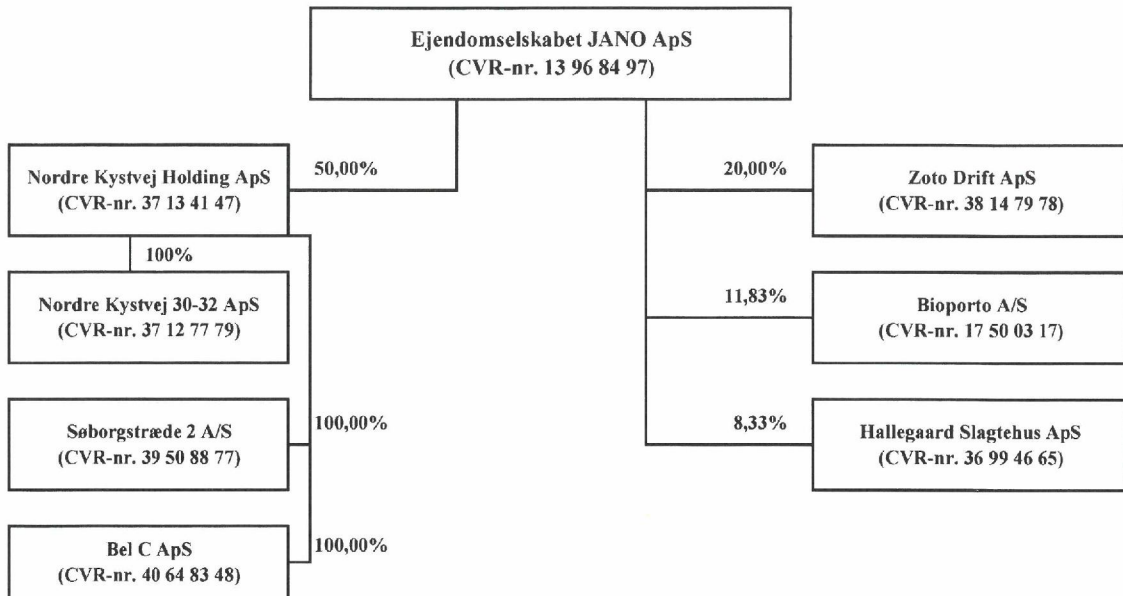
JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab  
Egegårdsvej 39B  
2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87

## Koncernoversigt



*fortsættes på side 4*

**Koncernoversigt, fortsat**



## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i fast ejendom og kapitalandele samt værdipapirer.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2019.

Resultatet er påvirket af årets værdireguleringer i investeringsejendomme samt øvrige investeringer, herunder kapitalandele og værdipapirer.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et forventet resultat, og der henvises til årsrapporten.

## Ledelsepåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Ejendomsselskabet JANO ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 28. februar 2020

**Direktion**

Advokat Jan Leth Christensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet JANO ApS**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet JANO ApS for regnskabsåret 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### **Grundlag for konklusion**

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

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af 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 sammen-sværgelser, 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.

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.


Rødovre, den 28. februar 2020

#### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87

  
Allan Seiersen  
statsaut. revisor  
mnc28744

  
Kasper Kjærsgaard  
registreret revisor  
mnc34537

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte elementer fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, med følgende:

### **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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle 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 gevinster, risici og tab, 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 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.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og rabatter.

### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes med den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **Valutaterminsforretning**

Valutaterminsforretninger bliver beskattet efter lagerbeskatningsprincippet.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Andre anlæg, driftsmidler og inventar**

Andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid på 5 år til en scrapværdi på kr. 0.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af andre anlæg, driftsmidler og inventar 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.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 1,5% og 4%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i årsrapporten efter den indre værdis metode. I balancen medregnes den forholdsmæssige ejerandel af tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi. Tilknyttede virksomheders negative egenkapital modregnes i tilgodehavender hermed. Koncerngoodwill afskrives lineært over 5 år. Koncerngoodwill under kr. 50.000 straksafskrives i anskaffelsesåret.

Den samlede nettoopskrivning i datterselskabet henlægges i årsrapporten til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Negativ egenkapital i datterselskaber modregnes om muligt i tilgodehavende hos samme.

Børsnoterede værdipapirer er målt til statusdagens kursværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

#### **Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet indgår i sambeskatning med koncernforbundne selskaber.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

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

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## Resultatopgørelse for 2019

Note	2019	2018
	kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>	
1	1.838.428	2.626.344
2	-1.185.289	-175.777
6	0	-30.000.000
	<u>653.139</u>	<u>-27.549.433</u>
	<b>Udgifter</b>	
3	0	0
	<u>653.139</u>	<u>-27.549.433</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	
4	-8.988	115.012
	<u>644.151</u>	<u>-27.434.421</u>
6	11.511.530	50.429.919
6	12.852.897	-1.992.627
	1.369.832	22.443.264
	337.276	520.158
	-67.712	-9.054
	<u>-13.625.212</u>	<u>-27.017.080</u>
	13.022.762	16.940.159
	<b>Resultat før skat</b>	
5	-326.900	7.760.622
	<u>12.695.862</u>	<u>24.700.781</u>
	<b>Årets resultat</b>	
	<b>Resultatdisponering</b>	
	-26.668.565	-103.736.511
	24.364.427	48.437.292
	15.000.000	80.000.000
	<u>12.695.862</u>	<u>24.700.781</u>

**Balance pr. 31/12 2019**

Note		31/12 2019	31/12 2018
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
6	Investeringsejendomme	80.393.471	80.188.216
6	Driftsmidler og inventar	<u>17.975</u>	<u>26.963</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>80.411.446</u>	<u>80.215.179</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	22.636.964	13.825.293
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	22.903.841	12.316.857
6	Børsnoterede værdipapirer	<u>62.873.697</u>	<u>71.954.319</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>108.414.502</u>	<u>98.096.469</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>188.825.948</u>	<u>178.311.648</u>
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	40.607.033	36.158.839
	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	24.011.818	22.780.347
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	1.264.897
	Debitorer	0	80.880
	Andre tilgodehavender	<u>11.846.464</u>	<u>1.847.569</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>76.465.315</u>	<u>62.132.532</u>
8	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>11.727.493</u>	<u>103.427.484</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>88.192.808</u>	<u>165.560.016</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>277.018.756</u>	<u>343.871.664</u>

**Balance pr. 31/12 2019**

Note		31/12 2019	31/12 2018
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	30.899.154	10.726.565
	Overført til næste år	175.767.934	198.244.661
	Afsat udbytte	<u>15.000.000</u>	<u>80.000.000</u>
9	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>221.792.088</u>	<u>289.096.226</u>
5	Udskudt skat	7.626.772	7.153.647
6	Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>7.626.772</u>	<u>7.153.647</u>
10	Gæld til tilknyttede virksomheder	14.348.907	8.602.720
10	Gæld til realkreditinstitutter	27.964.580	19.607.317
10	Finanslån	0	16.347.285
10	Anden langfristet gæld	<u>1.374.445</u>	<u>1.367.676</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>43.687.932</u>	<u>45.924.998</u>
10	Kortfristet del af langfristet gæld	1.000.000	1.000.000
	Kreditorer	76.139	76.873
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	1.144.093	0
	Anden gæld	<u>1.691.732</u>	<u>619.920</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.911.964</u>	<u>1.696.793</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>47.599.896</u>	<u>47.621.791</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>277.018.756</u>	<u>343.871.664</u>
7	Ændring i driftskapital		
11	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		



## Pengestrømsopgørelse for 2019

Note	2019	2018
	kr.	kr.
Årets resultat	12.695.862	24.700.781
Reguleringer af skat af årets resultat	326.900	-7.760.622
Reguleringer af renteomkostninger og lignende omkostninger	13.692.924	27.026.134
Reguleringer af renteindtægter og lignende indtægter	-1.707.108	-22.963.422
Reguleringer af andel i tilknyttet virksomheds resultat efter skat	-24.364.427	-18.437.292
Reguleringer af avance ved afhændelse af anlægsaktiver	0	0
Af- og nedskrivninger	8.988	-115.012
7 Ændring i driftskapital	<u>-7.623.257</u>	<u>-623.157</u>
	-6.970.118	1.827.410
Modtagne finansielle indtægter	1.620.464	1.554.419
Betalte finansielle omkostninger	-793.717	-942.211
Betalt selskabsskat	<u>-3.835</u>	<u>-240.444</u>
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>	<u>-6.147.206</u>	<u>2.199.174</u>
Køb af materielle anlægsaktiver	205.255	0
Salg af materielle anlægsaktiver	0	380.000
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	-7.747.645	-6.733.356
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.	<u>3.269.451</u>	<u>79.915.276</u>
<b>Pengestrømme vedrørende investering</b>	<u>-4.272.939</u>	<u>73.561.920</u>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	8.357.263	-996.569
Låneoptagelse af langfristede gældsforpligtelser	0	0
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder	-15.466.535	-17.928.071
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	1.949.426	-9.233.004
Modtagne udbytter	3.880.000	30.775.113
Betalt udbytte	<u>-80.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>	<u>-81.279.846</u>	<u>2.617.469</u>
<b>Ændringer i likvider</b>	<u>-91.699.991</u>	<u>78.378.563</u>
Likvider 1/1 2019	103.427.484	25.048.921
8 <b>Likvider 31/12 2019</b>	<u>11.727.493</u>	<u>103.427.484</u>

## Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>1 Bruttofortjeneste</b>		
Huslejeindtægt	5.174.703	5.278.264
Avance, salg af ejendomme	0	0
Renteindtægter m.v.	0	13.495
	<u>5.174.703</u>	<u>5.291.759</u>
Ejendomsskatter og husleje m.v.	411.513	-304.020
El og varme	34.206	-44.159
Fællesudgifter	280.978	-241.448
Reparation og vedligeholdelse	161.839	-234.378
Autodrift	41.278	-59.608
Forsikring	59.723	-43.171
Administration og abonnementer	177.787	-109.622
Sociale udgifter	18.976	-15.444
Løn, vicevært	2.014.700	-1.600.500
Lønrefusion	-18.000	18.000
Renteudgifter, fælleslån	12.454	-12.916
Renteudgifter, bank	140.821	-18.149
	<u>-3.336.275</u>	<u>-18.149</u>
	<u>1.838.428</u>	<u>2.626.344</u>
<b>2 Andre eksterne udgifter</b>		
Revisor	145.325	26.413
Lånegebyrer og andre gebyrer	995.916	23.186
Mødeudgifter	42.563	105.631
Administration	1.485	20.547
	<u>1.185.289</u>	<u>175.777</u>
<b>3 Personaleudgifter</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
Lønninger er indeholdt i bruttofortjeneste, jf. note 1.		
<b>4 Regnskabsmæssige afskrivninger</b>		
Driftsmidler	8.988	-115.012
	<u>8.988</u>	<u>-115.012</u>

		2019	2018
		kr.	kr.
<b>5</b>	<b>Beregnete skatter</b>		
	Beregnet selskabsskat	2.119.113	-1.264.897
	Heraf vedrørende datterselskab	<u>2.265.338</u>	<u>589.516</u>
		-146.225	-1.854.413
	Udskudt skat, regulering	<u>473.125</u>	<u>-5.906.209</u>
		<u>326.900</u>	<u>-7.760.622</u>
	Den samlede udskudte skat andrager	<u>7.626.772</u>	<u>7.153.647</u>
<b>6</b>	<b>Anlægsaktiver</b>		
		<u>Driftsmidler og inventar</u>	<u>Udlejnings- ejendomme</u>
			<u>Restejer- lejligheder</u>
			<u>Erhvervsejer- lejligheder mv</u>
	Anskaffelsessum pr. 1/1 2019	44.939	67.125.234
	Tilgang	0	0
	Afgang	0	0
	<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2019</b>	<u>44.939</u>	<u>67.125.234</u>
	Afskrivninger pr. 1/1 2019	17.976	0
	Årets afskrivninger	8.988	0
	Tilbageførte afskrivninger	0	0
	<b>Afskrivninger pr. 31/12 2019</b>	<u>26.964</u>	<u>0</u>
	Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2019	0	0
	Årets op-/nedskrivninger	0	0
	<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2019</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Bogført værdi pr. 31/12 2019</b>	<u>17.975</u>	<u>67.125.234</u>

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2019 værdiansat ud fra et afkastkrav på 3,25 %.  
Ejendommene består af både erhvervs- og beboelseslejemål.

Investeringsejendomme under aktiver på side 14 kr. 80.393.471 opgøres således:

Udlejningsejendomme	67.125.234
Restejerlejligheder	6.198.030
Erhvervsejerlejligheder	<u>7.070.207</u>
	<u>80.393.471</u>

	Koncern- goodwill	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Børsnoterede Værdipapirer
Anskaffelsessum pr. 1/1 2019	267.611	8.209.630	4.411.831	50.568.960
Tilgang	0	1.075.000		6.672.645
Afgang	0	0	30.000	-3.244.451
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2019</b>	<b>267.611</b>	<b>9.284.630</b>	<b>4.381.831</b>	<b>53.997.154</b>
Afskrivninger pr. 1/1 2019	267.611	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	0	0
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2019</b>	<b>267.611</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2019	0	4.640.803	6.085.762	21.385.359
Årets op- og nedskrivninger	0	11.511.530	12.852.897	-12.508.816
Nedskrivninger ved salg	0	0	-336.501	0
Udbetalt udbytte	0	-2.800.000	-1.080.000	0
Opskrivninger ved salg	0	0	24.663	0
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2019</b>	<b>0</b>	<b>13.352.333</b>	<b>17.546.821</b>	<b>8.876.543</b>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2019</b>	<b>0</b>	<b>22.636.963</b>	<b>21.928.652</b>	<b>62.873.697</b>
<u>Kapitalandele er fordelt således i balancen:</u>				
Kapitalandele under aktiver, tilknyttede virksomheder				22.636.964
Kapitalandele under aktiver, associerede virksomheder				22.903.841
Modregnet tilgodehavender				-975.191
Hensættelser vedrørende kapitalandele				0
				<u>44.565.614</u>

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder på side 14 er som følger:

Selskabsnavn	Hjemsted	Ejerandel	Nom.	Egenkapital pr. 31/12 19	Resultat efter skat 2019
				ejerandel	ejerandel
<b>Tilknyttede virksomheder</b>					
Advokaternes Ejendoms-					
administration A/S	København	100%	500.000	3.220.944	2.648.510
Jano Div ApS	København	100%	80.000	162.374	-7.649
Erokito ApS	København	100%	200.000	7.096.207	190.825
Store Torv 12 ApS	Østermarie	100%	50.000	3.516.055	556.543
Toldbodgade 36 A-B ApS	København	100%	50.000	2.886.196	3.861.055
OGOV 50 Holding ApS	København	100%	50.000	54.071	-1.299.276
Wildersgade 44 Kbh ApS	København	100%	50.000	163.358	113.358
JANO Vent ApS	København	100%	50.000	5.537.759	5.448.164
			<u>1.030.000</u>	<u>22.636.964</u>	<u>11.511.530</u>

Kapitalandele af tilknyttede virksomheder er opdelt således:

Kapitalandele under aktiver	22.636.964
Modregnet tilgodehavender	0
	<u>22.636.964</u>

Selskabsnavn	Hjemsted	Ejerandel	Nom.	Egenkapital pr. 31/12 19	Resultat efter skat 2019
				ejerandel	ejerandel
<b>Associerede virksomheder</b>					
Havnens Bygningsudlej. -					
Holding-vente ApS	København	40,00%	20.000	1.186.022	-179.982
Ejendomsselskabet -					
Svends Allé 15 ApS	København	40,00%	50.000	9.180.436	8.242.418
Nordre Kystvej Holding ApS	Østermarie	50,00%	500.000	-363.107	901.326
Bottle Up Invest ApS	Hørsholm	20,00%	80.000	0	0
GNFF Forsikrings -					
Agentur ApS	Greve	25,83%	50.000	-574.220	-19.386
DAJ Ejendomsselskab ApS	København	33,33%	100.000	988.393	358.565
Hallegaard Slagtehus ApS	Østermarie	8,33%	50.000	94.426	44.426
ZoTo Drift ApS	København	20,00%	10.000	20.198	292.670
Havnens Bygningsudlej. A/S	Hørsholm	26,96%	1.350.994	8.468.005	1.535.034
ANF/JANO Lersø -					
Parkallé 107 ApS	København	50,00%	40.000	2.966.362	2.808.983
Custom House ApS	Hørsholm	30,00%	600.000	-37.865	-1.131.157
(Custom House ApS ejer 10% egne anparter)			<u>2.850.994</u>	<u>21.928.652</u>	<u>12.852.897</u>
Koncerngoodwill				0	0
				<u>21.928.652</u>	<u>12.852.897</u>

Kapitalandele af associerede virksomheder er opdelt således:

Kapitalandele under aktiver	22.903.841
Modregnet tilgodehavender	-975.191
Hensættelser vedrørende kapitalandele	0
	<u>21.928.650</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder oplyst med 100% af egenkapital og resultat, er som følger:

Selskabsnavn	Hjemsted	Ejerandel	Nom.	Egenkapital pr. 31/12 19	Resultat efter skat 2019
				(100%)	(100%)
<b>Associerede virksomheder</b>					
Havnens Bygningsudlej. -					
Holding-vente ApS	København	40,00%	20.000	2.965.053	-449.956
Ejendomsselskabet -					
Svends Allé 15 ApS	Hørsholm	40,00%	125.000	22.951.089	20.606.044
Nordre Kystvej Holding ApS	Østermarie	50,00%	500.000	-726.213	1.802.651
Bottle Up Invest ApS	Hørsholm	20,00%	80.000	-757.204	-497.160
GNFF Forsikrings					
Agentur ApS	Greve	25,83%	50.000	-2.223.074	-75.051
DAJ Ejendomsselskab ApS	København	33,33%	100.000	2.965.178	1.075.693
Hallegaard Slagtehus ApS	Østermarie	8,33%	50.000	1.133.564	533.325
ZoTo Drift ApS	København	20,00%	10.000	100.989	1.463.352
Havnens Bygningsudlej. A/S	Hørsholm	26,96%	1.350.994	31.410.014	5.693.839
ANF/JANO Lersø -					
Parkallé 107 ApS	København	50,00%	40.000	5.932.723	5.617.966
Custom House ApS	Hørsholm	30,00%	600.000	-113.596	-3.393.471
(Custom House ApS ejer 10% egne anparter)					
			<u>2.925.994</u>	<u>63.638.523</u>	<u>32.377.232</u>

				2019	2018	
				kr.	kr.	
<b>7</b>	<b>Ændring i driftskapital</b>					
	Ændring, tilgodehavender			-8.701.104	-461.385	
	Ændring, skyldigt deposita m.v.			6.769	306.777	
	Ændring, kreditorer udlejningsejendomme			-734	-666.621	
	Ændring, anden gæld			<u>1.071.812</u>	<u>198.072</u>	
				<u>-7.623.257</u>	<u>-623.157</u>	
<b>8</b>	<b>Likvider</b>					
	Likvider			11.727.493	103.427.484	
	Driftskredit			<u>0</u>	<u>0</u>	
				<u>11.727.493</u>	<u>103.427.484</u>	
<b>9</b>	<b>Egenkapital</b>		Overførsel til reserve			
		Anparts- kapital	Overført resultat	for nettoop- skrivning	Udbytte	I alt
	Egenkapital pr. 1/1 2019	125.000	198.244.661	10.726.565	80.000.000	289.096.226
	Udbetalt udbytte	0	0	0	-80.000.000	-80.000.000
	Reguleringer, kapitalandele	0	311.838	-311.838	0	0
	Modtaget udbytte	0	3.880.000	-3.880.000	0	0
	Frigivet ved salg	0	0	0	0	0
	Årets resultat	<u>0</u>	<u>-26.668.565</u>	<u>24.364.427</u>	<u>15.000.000</u>	<u>12.695.862</u>
	Egenkapital pr. 31/12 2019	<u>125.000</u>	<u>175.767.934</u>	<u>30.899.154</u>	<u>15.000.000</u>	<u>221.792.088</u>
<b>10</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					Restgæld
			Total	Afdrag 2019	Restgæld	efter 5 år
	Kreditforeningsgæld		28.964.580	1.000.000	27.964.580	23.000.000
	Tilknyttede virksomheder		14.348.907	0	14.348.907	14.348.907
	Anden langfristet gæld, tilsvar ejendomme		<u>1.374.445</u>	<u>0</u>	<u>1.374.445</u>	<u>0</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>44.687.932</u>	<u>1.000.000</u>	<u>43.687.932</u>	<u>37.348.907</u>

Tilsvarende ejendomme	Forudbetalt		Indvendig
	husleje	Deposita	vedlige- holdelse
H. Schneekloth'svej (1 restejerlejlighed)	0	1.800	10.991
Torvegade	0	404.688	0
Borgergade	0	0	0
Åboulevard	0	0	0
Odensegade	0	0	0
Kompagnistræde	0	0	42.502
Frederikssundsvej	0	414.233	0
Vedbæk Stationsvej	108.370	391.861	0
	<u>108.370</u>	<u>1.212.582</u>	<u>53.493</u>

## 11 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet har samlet afgivet følgende kautioner for datter- og associerede selskabers engagementer:

DAJ Ejendomselskab ApS - Nordea Kredit - max ca. kr. 2.652.000.

DAJ Ejendomselskab ApS - Nordea Kredit - max. kr. 4.329.000.

Nordre Kystvej 30-32 ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 5.767.152.

OGO 50 ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 34.354.485.

Havnens Bygningsudlejning A/S - Realkredit Danmark - max. kr. 8.923.760.

Store Torv 12 ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 6.460.654.

Hyldegårdsvej 40 ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 7.585.196

Ejendomsselskabet Svends Allé 15 ApS - Nykredit - max. kr. 11.746.800.

Toldbodgade 36 A-B ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 18.082.875.

Erokito ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 5.527.282.

Storebælt Camping- og Feriecenter ApS - Nykredit - max. kr. 9.450.000.

ANF/JANO Lersø Park Allé 107 ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 4.327.527.

Wildersgade 44 Kbh ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 6.980.878.

Hovedgaden 10 Hørsholm ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 15.001.830.

Bel C ApS - Realkredit Danmark - max. kr. 12.784.964.

En del af selskabets ejendomme er pantsat til sikkerhed for realkreditinstitutter.

Selskabets værdipapirbeholdning er pantsat til sikkerhed for engagement med Danske Bank.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med JLC E.G. Kapital Holding ApS som administrations-  
skab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskat-  
tede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og  
udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtel-  
ser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.



## (Koncern)

### Anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet efter samme retningslinier, som fremgår af moderselskabets noter, hvortil der henvises. Der skal supplerende oplyses:

#### Regnskabsgrundlag

Koncernen opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 32 og koncernens ledelse har af særlige konkurrencemæssige hensyn valgt ikke at vise omsætningen, men kun bruttofortjenesten.

#### Resultatopgørelsen

##### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

##### **Indtægter af kapitalandele i associerede selskaber**

Kapitalandele medregnes med andel af associeret selskabs resultat efter skat.

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionens kurs og kursen på betalingsdagen/statusdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

#### Balancen

##### **Materielle anlægsaktiver**

##### Andre anlæg, driftsmidler og inventar

Andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid på 5 år til en scrapværdi på kr. 0.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af andre anlæg, driftsmidler og inventar 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

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 1,5% og 4%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i årsrapporten efter den indre værdis metode. I balancen medregnes den forholdsmæssige ejerandel af associerede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi. Associerede virksomheders negative egenkapital modregnes i tilgodehavender hermed. Koncerngoodwill afskrives lineært over 5 år. Koncerngoodwill under kr. 50.000 straksafskrives i anskaffelsesåret.

Den samlede nettoopskrivning i associerede virksomheder henlægges i årsrapporten til en ”Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode” under egenkapitalen.

Børsnoterede værdipapirer er målt til statusdagens kursværdi.

### **Konsolideringspraksis**

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet, Ejendomsselskabet Jano ApS samt virksomheder hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Koncernen omfatter Ejendomsselskabet Jano ApS og virksomheder, som fremgår af koncernoversigten jævnfør side 3 og 4.

Koncernregnskabet er udarbejdet på grundlag af reviderede regnskaber for moderselskabet og dattervirksomhederne som et sammendrag af regnskabsposter af ensartet karakter.

Der er ved sammendraget foretaget eliminering af interne indtægter og udgifter, aktiebesiddelser og mellemværender samt interne gevinster og tab, som indgår i aktivernes bogførte værdi.

De regnskaber, der er anvendt til brug for koncernregnskabet, er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet er den bogførte værdi af moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignet med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

**Pengestrømsopgørelsen for koncernen**

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af finansielle og materielle anlægsaktiver.

(Koncern)

Resultatopgørelse for 2019

Note		2019	2018
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	14.751.851	14.871.928
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>13.428.691</u>	<u>-30.067.500</u>
		28.180.542	-15.195.572
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	<u>-8.526.211</u>	<u>-8.359.935</u>
		19.654.331	-23.555.507
2	Afskrivninger	<u>-263.455</u>	<u>133.419</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	19.390.876	-23.422.088
2	Resultat af kapitalandele	12.852.897	46.459.077
	Finansielle indtægter	1.372.865	22.671.324
	Finansielle omkostninger	<u>-17.349.555</u>	<u>-28.224.744</u>
	<b>Resultat før skat</b>	16.267.083	17.483.569
	Beregnete skatter	<u>-3.571.221</u>	<u>7.217.212</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>12.695.862</u></u>	<u><u>24.700.781</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	-15.157.035	-101.758.296
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	12.852.897	46.459.077
	Udbytte	<u>15.000.000</u>	<u>80.000.000</u>
		<u><u>12.695.862</u></u>	<u><u>24.700.781</u></u>

(Koncern)

**Balance pr. 31/12 2019**

Note	31/12 2019	31/12 2018
	kr.	kr.
	<b>AKTIVER</b>	
	Investeringsejendomme	194.705.916 182.511.275
	Indretning af lejede lokaler	397.518 499.013
	Driftsmidler	<u>419.017 580.978</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>195.522.451 183.591.266</u></b>
	Kapitalinteresser i associerede virksomheder	22.903.841 12.316.857
	Børsnoterede værdipapirer	<u>62.873.697 71.954.319</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>85.777.538 84.271.176</u></b>
2	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>281.299.989 267.862.442</u></b>
	Tilgodehavender hos associerede selskaber	24.011.818 22.780.347
	Debitorer	166.907 465.492
	Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	10.250.140 857.006
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	458.911 675.382
	Andre tilgodehavender	<u>12.387.750 2.612.190</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>47.275.526 27.390.417</u></b>
	Bankindestående	<u>15.188.304 104.976.719</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>15.188.304 104.976.719</u></b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>62.463.830 132.367.136</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>343.763.819 400.229.578</u></b>

(Koncern)

Balance pr. 31/12 2019

Note	31/12 2019	31/12 2018
	kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>	
	Selskabskapital	125.000 125.000
	Overført til næste år	188.688.431 203.845.466
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	17.978.657 5.125.760
	Afsat udbytte	<u>15.000.000 80.000.000</u>
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>221.792.088 289.096.226</u>
	Udskudt skat	<u>10.182.864 8.730.756</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>10.182.864 8.730.756</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	99.383.478 77.831.851
	Finanslån	0 16.347.285
	Anden langfristet gæld	<u>2.492.775 2.272.433</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>101.876.253 96.451.569</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.776.181 2.006.921
	Bankgæld	0 9.903
	Skyldig selskabsskat	1.144.094 0
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	2.265.338 0
	Kreditorer	2.251.548 2.517.614
	Anden gæld	<u>2.475.453 1.416.589</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>9.912.614 5.951.027</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>111.788.867 102.402.596</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>343.763.819 400.229.578</u>
4	<b>Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.</b>	

(Koncern)

Pengestrømsopgørelse

		Koncern	
		2019	2018
		kr.	kr.
	Årets resultat	12.695.862	24.700.781
	Reguleringer af skat af årets resultat	3.571.221	-7.217.212
	Reguleringer af renteomkostninger og lignende omkostninger	17.349.555	28.224.744
	Reguleringer af renteindtægter og lignende indtægter	-1.372.865	-22.671.324
	Reguleringer af andel i associeret virksomheds resultat efter skat	-12.852.897	-46.459.077
	Reguleringer af avance ved afhændelse af anlægsaktiver	0	0
	Andre pengestrømme vedrørende driftsaktivitet	-13.428.691	30.067.500
	Af- og nedskrivninger	263.455	-133.419
5	Ændring i driftskapital	-24.811.120	-21.018.353
		<u>-18.585.480</u>	<u>-14.506.360</u>
	Modtagne finansielle indtægter	1.286.221	1.262.321
	Betalte finansielle omkostninger	-4.450.348	-1.984.549
	Betalt selskabsskat	-3.835	-240.444
	<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>	<u>-21.753.442</u>	<u>-15.469.032</u>
	Udlån	0	0
	Køb af materielle anlægsaktiver klassificeret som investeringsaktivitet	-12.930.222	-33.100.318
	Salg af materielle anlægsaktiver klassificeret som investeringsaktivitet	5.618.121	116.537.013
	Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet	-1.264.805	-1.718.168
	Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	-3.428.194	-6.257.361
	Salg af finansielle anlægsaktiver mv.	30.000	20.277.081
	<b>Pengestrømme vedrørende investering</b>	<u>-11.975.100</u>	<u>95.738.247</u>
	Låneoptagelse af langfristede gældsforpligtelser	21.320.887	-23.892.268
	Optagelse af gæld hos associerede virksomheder	0	0
	Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder	-1.250.857	-9.800.129
	Modtagne udbytter	3.880.000	30.775.113
	Betalt udbytte	-80.000.000	0
	<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>	<u>-56.049.970</u>	<u>-2.917.284</u>
	<b>Ændringer i likvider</b>	<u>-89.778.512</u>	<u>77.351.931</u>
	Likvider 1/1 2019	104.966.816	27.614.885
	<b>Likvider 31/12 2019</b>	<u>15.188.304</u>	<u>104.966.816</u>

(Koncern)

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Gager og lønninger	7.732.460	7.652.000
Pensioner	480.828	422.611
Sociale omkostninger	85.545	97.891
Øvrige personaleudgifter	<u>227.378</u>	<u>187.433</u>
	<u>8.526.211</u>	<u>8.359.935</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>16</u>	<u>16</u>
<b>2 Anlægsaktiver</b>		
<u>Materielle anlægsaktiver</u>		
	<u>Investerings-</u>	<u>Indretning</u>
	<u>ejendomme</u>	<u>af lokaler</u>
	<u>Driftsmidler</u>	
Anskaffelsessum pr. 1/1 2019	177.720.440	507.471
Tilgang	12.930.222	0
Afgang	<u>-5.618.121</u>	<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2019</b>	<u>185.032.541</u>	<u>507.471</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2019	656.640	8.458
Afskrivninger i året	0	101.494
Tilbageførte afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2019</b>	<u>656.640</u>	<u>109.952</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2019	5.447.475	0
Opskrivninger i året	4.882.540	0
Tilbageførsel af opskrivninger vedr. årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2019</b>	<u>10.330.015</u>	<u>0</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2016</b>	<u>194.705.916</u>	<u>397.519</u>



Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele		
	Koncern- goodwill	i associerede selskaber	Børsnoterede Værdipapirer
Anskaffelsessum pr. 1/1 2019	1.033.537	4.411.831	50.236.584
Tilgang	0	0	3.428.194
Afgang	0	-30.000	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2019</b>	<b>1.033.537</b>	<b>4.381.831</b>	<b>53.664.778</b>
Afskrivninger pr. 1/1 2019	553.537	0	0
Afskrivninger i året		0	0
Tilbageførte afskrivninger	0	0	0
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2019</b>	<b>553.537</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2019	0	5.605.760	21.717.734
Op- og nedskrivninger i året	0	12.852.897	-12.508.816
Reguleringer, kapitalandele ved salg	0	-311.838	0
Udbetalt udbytte	0	-1.080.000	0
Tilbageførsel af op/nedskrivninger vedr. årets afgang	0	0	0
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2019</b>	<b>0</b>	<b>17.066.819</b>	<b>9.208.918</b>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2019</b>	<b>480.000</b>	<b>21.448.650</b>	<b>62.873.696</b>
<u>Kapitalandele er fordelt således:</u>			
Kapitalandele under aktiver			22.903.841
Modregnet tilgodehavender			-975.191
Hensættelser vedrørende kapitalandele			0
			<u>21.928.650</u>

Oplysninger om dattervirksomheder og associerede virksomheder fremgår af koncernoversigten på side 3 og 4 samt side 20 og 21, jævnfør årsregnskabslovens §127.

3	Egenkapital	Overførsel til reserve for nettoop-				I alt
		Anparts- kapital	Overført resultat	skrivning	Udbytte	
	Egenkapital pr. 1/1 2019	125.000	203.845.466	5.125.760	80.000.000	289.096.226
	Udbetalt udbytte	0	0	0	-80.000.000	-80.000.000
	Årets resultat	0	-15.157.035	12.852.897	15.000.000	12.695.862
		125.000	188.688.431	17.978.657	15.000.000	221.792.088
	Frigivet ved salg	0	0	0	0	0
	Egenkapital pr. 31/12 2019	125.000	188.688.431	17.978.657	15.000.000	221.792.088

#### 4 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

En del af koncerns ejendomme er pantsat til sikkerhed for realkreditinstitutter.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

	2019	2018
	kr.	kr.
5 <b>Ændring i driftskapital</b>		
Ændring, varebeholdning	0	0
Ændring, tilgodehavender	-9.476.975	-1.605.278
Ændring, anden langfristet gæld og finanslån	-16.126.943	-19.467.487
Ændring, kreditorer	-266.066	-235.086
Ændring, anden gæld	1.058.864	289.498
	<u>-24.811.120</u>	<u>-21.018.353</u>

