

# **Strøgforretningen ApS**

**Lyngby Hovedgade 39, 2800 Kgs. Lyngby**

**CVR-nr. 14 38 87 96**

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. marts 2021.

---

Zofia Jeanette Sølvig Steenberg  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|   | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |                    |
| Ledelsespåtegning                                       | 1                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning              | 2                  |
| <br>  |                    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |                    |
| Selskabsoplysninger                                     | 5                  |
| Ledelsesberetning                                       | 6                  |
| <br>  |                    |
| <b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 7                  |
| Resultatopgørelse                                       | 10                 |
| Balance   | 11                 |
| Noter   | 13                 |

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Strøgforretningen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 2. marts 2021

### **Direktion**

Zofia Jeanette Sølvig Steenberg

### **Bestyrelse**

Evind Marcus Steenberg

Zofia Jeanette Sølvig Steenberg

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Strøgforretningen ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Strøgforretningen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 2. marts 2021

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Ulrik Bloch-Sørensen**

statsautoriseret revisor  
mne2913

## Selskabsoplysninger

---

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>        | Strøgforretningen ApS<br>Lyngby Hovedgade 39<br>2800 Kgs. Lyngby                                  |
|                         | CVR-nr.: 14 38 87 96  |
|                         | Stiftet: 1. juli 1990   |
|                         | Hjemsted: Lyngby-Taarbæk  |
|                         | Regnskabsår: 1. oktober - 30. september   |
| <b>Bestyrelse</b>       | Evind Marcus Steenberg<br>Zofia Jeanette Sølvig Steenberg   |
| <b>Direktion</b>        | Zofia Jeanette Sølvig Steenberg   |
| <b>Revision</b>         | Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Stockholmsgade 45<br>2100 København Ø |
| <b>Bankforbindelse</b>  | Nykredit Bank   |
| <b>Dattervirksomhed</b> | Hvidevarecentret ApS, Lyngby-Taarbæk  |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er primært at drive handel og administration, dels at foretage investeringer såvel i fast ejendom som i andre selskaber, samt hvad der efter bestyrelsens skøn måtte være beslægtet hermed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 289 t.kr. mod 281 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør -3.163 t.kr. mod -3.225 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabets ledelse er opmærksom på at virksomhedskapitalen regnskabsmæssigt er tabt, men anser det for værende realistisk, at denne er reetableret inden for de nærmeste regnskabsår ved udlodning af udbytte fra datterselskabet.

Datterselskabet indregnes til anskaffelsessum, men datterselskabets regnskabsmæssige indre værdi er væsentlig større. Virksomhedskapitalen anses i realiteten derfor ikke for tabt.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Strøgforretningen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

##### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

##### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

##### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration.

##### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

##### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

##### **Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

Udbytte fra kapitalandel i tilknyttet virksomhed indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

##### **Skat af årets resultat**

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Strøgforretningen ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

| <u>Note</u>                                   | <u>2019/20</u>    | <u>2018/19</u>    |
|---|-------------------|-------------------|
| Nettoomsætning                                | 288.708           | 280.817           |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | -69.721           | -83.434           |
| Værdiregulering af investeringsejendomme      | 63.673            | -202.063          |
| <b>Bruttoresultat</b>                         | <b>282.660</b>    | <b>-4.680</b>     |
| Administrationsomkostninger                   | -22.264           | -28.919           |
| <b>Driftsresultat</b>                         | <b>260.396</b>    | <b>-33.599</b>    |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger             | -4.317.938        | -4.065.439        |
| Finansiering netto                            | -4.317.938        | -4.065.439        |
| <b>Resultat før skat</b>                      | <b>-4.057.542</b> | <b>-4.099.038</b> |
| 2 Skat af årets resultat                      | 894.703           | 874.303           |
| <b>Årets resultat</b>                         | <b>-3.162.839</b> | <b>-3.224.735</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>       |                   |                   |
| Disponeret fra overført resultat              | -3.162.839        | -3.224.735        |
| <b>Disponeret i alt</b>                       | <b>-3.162.839</b> | <b>-3.224.735</b> |

**Balance 30. september**

| <b>Aktiver</b>                                   |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                                      | <u>2020</u>              | <u>2019</u>              |
| <b>Anlægsaktiver</b>                             |                          |                          |
| 3 Investeringsejendomme                          | 4.721.867                | 4.658.194                |
| Materielle anlægsaktiver i alt                   | <u>4.721.867</u>         | <u>4.658.194</u>         |
| 4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed           | 62.500.000               | 62.500.000               |
| Finansielle anlægsaktiver i alt                  | <u>62.500.000</u>        | <u>62.500.000</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                       | <b><u>67.221.867</u></b> | <b><u>67.158.194</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                         |                          |                          |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 2.651.198                | 1.629.232                |
| Andre tilgodehavender                            | 131                      | 0                        |
| Periodeafgrænsningsposter                        | 2.295                    | 2.149                    |
| Tilgodehavender i alt                            | <u>2.653.624</u>         | <u>1.631.381</u>         |
| Likvide beholdninger                             | <u>0</u>                 | <u>4.037</u>             |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b><u>2.653.624</u></b>  | <b><u>1.635.418</u></b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                             | <b><u>69.875.491</u></b> | <b><u>68.793.612</u></b> |

**Balance 30. september**

| <b>Passiver</b>                                |  | <u>2020</u>       | <u>2019</u>       |
|--|--|-------------------|-------------------|
| Note   |  |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |  |                   |                   |
| 5  | Virksomhedskapital                       | 12.700.000        | 12.700.000        |
| 6  | Overført resultat                        | -14.039.566       | -10.876.727       |
|  | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>-1.339.566</b> | <b>1.823.273</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |  |                   |                   |
|  | Hensættelser til udskudt skat            | 81.719            | 70.638            |
|  | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>81.719</b>     | <b>70.638</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |  |                   |                   |
|  | Gæld til realkreditinstitutter           | 2.496.074         | 2.664.913         |
|  | Deposita                                 | 65.785            | 67.487            |
|  | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 30.000.000        | 30.000.000        |
| 7  | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 32.561.859        | 32.732.400        |
| 7  | Kortfristet del af langfristet gæld      | 165.000           | 165.000           |
|  | Gæld til pengeinstitutter                | 5.882             | 0                 |
|  | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 20.000            | 20.000            |
|  | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 37.560.717        | 33.206.766        |
|  | Selskabsskat                             | 635.425           | 668.660           |
|  | Anden gæld                               | 184.455           | 106.875           |
|  | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 38.571.479        | 34.167.301        |
|  | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>71.133.338</b> | <b>66.899.701</b> |
|  | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>69.875.491</b> | <b>68.793.612</b> |
| <b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |  |                   |                   |
| <b>9 Eventualposter</b>                        |  |                   |                   |

## Noter

|  | <u>2019/20</u>          | <u>2018/19</u>          |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                         |                         |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 2.054.981               | 1.803.219               |
| Andre finansielle omkostninger                     | <u>2.262.957</u>        | <u>2.262.220</u>        |
|  | <b><u>4.317.938</u></b> | <b><u>4.065.439</u></b> |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                   |                         |                         |
| Sambeskatningsbidrag                               | -905.784                | -857.032                |
| Årets regulering af udskudt skat                   | 11.081                  | -41.370                 |
| Beregnet tillæg                                    | <u>0</u>                | <u>24.099</u>           |
|  | <b><u>-894.703</u></b>  | <b><u>-874.303</u></b>  |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                    |                         |                         |
| Kostpris 1. oktober 2019                           | <u>4.337.113</u>        | <u>4.337.113</u>        |
| <b>Kostpris 30. september 2020</b>                 | <b><u>4.337.113</u></b> | <b><u>4.337.113</u></b> |
| Regulering til dagsværdi 1. oktober 2019           | 321.081                 | 523.144                 |
| Årets regulering til dagsværdi                     | <u>63.673</u>           | <u>-202.063</u>         |
| <b>Regulering til dagsværdi 30. september 2020</b> | <b><u>384.754</u></b>   | <b><u>321.081</u></b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>    | <b><u>4.721.867</u></b> | <b><u>4.658.194</u></b> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 944 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende -1.340 t.kr. til -2.284 t.kr.

|   | <u>30/9 2020</u>  | <u>30/9 2019</u>  |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>  |                   |                   |
| Kostpris 1. oktober 2019                        | 62.500.000        | 62.500.000        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b> | <b>62.500.000</b> | <b>62.500.000</b> |

#### Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

|                                      | Ejerandel | Egenkapital        | Årets resultat   |
|--------------------------------------|-----------|--------------------|------------------|
| Hvidevarecentret ApS, Lyngby-Taarbæk | 100 %     | 245.780.896        | 5.339.036        |
|                                      |           | <b>245.780.896</b> | <b>5.339.036</b> |

|  | <u>30/9 2020</u>   | <u>30/9 2019</u>   |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>5. Virksomhedskapital</b>             |                    |                    |
| Virksomhedskapital 1. oktober 2019       | 12.700.000         | 12.700.000         |
|  | <b>12.700.000</b>  | <b>12.700.000</b>  |
| <b>6. Overført resultat</b>              |                    |                    |
| Overført resultat 1. oktober 2019        | -10.876.727        | -7.651.992         |
| Årets overførte overskud eller underskud | -3.162.839         | -3.224.735         |
|  | <b>-14.039.566</b> | <b>-10.876.727</b> |



## Noter

---

### 7. Gældsforpligtelser

|                                       | <u>Gæld i alt<br/>30/9 2020</u> | <u>Kortfristet<br/>del af lang-<br/>fristet gæld</u> | <u>Langfristet<br/>gæld<br/>30/9 2020</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år</u> |
|---------------------------------------|---------------------------------|--|---|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter        | 2.661.074                       | 165.000  | 2.496.074                                 | 1.834.609                      |
| Deposita                              | 65.785                          | 0  | 65.785                                    | 65.786                         |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | <u>30.000.000</u>               | <u>0</u>   | <u>30.000.000</u>                         | <u>30.000.000</u>              |
|                                       | <u><b>32.726.859</b></u>        | <u><b>165.000</b></u>                                | <u><b>32.561.859</b></u>                  | <u><b>31.900.395</b></u>       |

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.661 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 4.722 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 38 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grund og bygning.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter har selskabet deponeret nom. 200.000 anparter i Hvidevarecentret ApS.

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30. september 2020.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 270 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.