

# BRX 216 ApS

c/o Advokat Michael Rasmussen  
Stockholmsgade 37, 3. tv., 2100 København Ø

CVR-nr. 14 46 45 81

## Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2021

Dirigent:

.....  
Michael Rasmussen





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BRX 216 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. juni 2021  
Direktion:

.....  
Michael Rasmussen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BRX 216 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BRX 216 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 11. juni 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Martin Alsbæk  
statsaut. revisor  
mne28627



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	BRX 216 ApS
Adresse, postnr., by	c/o Advokat Michael Rasmussen Stockholmsgade 37, 3. tv., 2100 København Ø
CVR-nr.	14 46 45 81
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Michael Rasmussen

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er investering i ejendomme beliggende i Storkøbenhavn.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 19.860.073 kr. mod et overskud på 2.658.713 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 75.001.004 kr.

Covid-19 udbruddet har ikke påvirket virksomhedens resultat og finansielle stilling i 2020 væsentligt.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### Forventet udvikling

For 2021 forventes et tilfredsstillende resultat for selskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	<b>Nettoomsætning</b>	2.287.174	1.983.158
	Andre driftsindtægter	199.441	122.943
	Andre eksterne omkostninger	-2.892.080	-3.285.794
	<b>Bruttoresultat</b>	-405.465	-1.179.693
2	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	-405.465	-1.179.693
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	25.826.000	5.170.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	25.420.535	3.990.307
3	Finansielle indtægter	283.289	271.137
4	Finansielle omkostninger	-463.879	-852.731
	<b>Resultat før skat</b>	25.239.945	3.408.713
5	Skat af årets resultat	-5.379.872	-750.000
	<b>Årets resultat</b>	19.860.073	2.658.713
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	6.000.000	0
	Overført resultat	13.860.073	2.658.713
		19.860.073	2.658.713



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2020	2019
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	84.900.000	75.219.000
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	8.560.000	0
		<u>93.460.000</u>	<u>75.219.000</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre tilgodehavender	14.159.841	13.588.399
		<u>14.159.841</u>	<u>13.588.399</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>107.619.841</u>	<u>88.807.399</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos lejere	64.975	33.838
	Tilgodehavende selskabsskat	0	154.000
	Andre tilgodehavender	61.100	35.457
		<u>126.075</u>	<u>223.295</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>289.822</u>	<u>1.205.601</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>415.897</u>	<u>1.428.896</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>108.035.738</u></u>	<u><u>90.236.295</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2020	2019
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
8	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	68.801.004	54.940.931
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	6.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>75.001.004</b>	<b>55.140.931</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	10.170.900	6.534.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>10.170.900</b>	<b>6.534.000</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	19.241.322	23.464.332
	Forudbetalt deposita og husleje	725.575	641.360
		<b>19.966.897</b>	<b>24.105.692</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.136.654	1.203.053
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	460.599	717.468
	Skyldig selskabsskat	781.972	0
11	Anden gæld	517.712	2.535.151
		<b>2.896.937</b>	<b>4.455.672</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>22.863.834</b>	<b>28.561.364</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>108.035.738</b>	<b>90.236.295</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 12 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	200.000	52.282.218	52.482.218
Overført via resultatdisponering	0	2.658.713	2.658.713
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	<b>200.000</b>	<b>54.940.931</b>	<b>55.140.931</b>
Overført via resultatdisponering	0	13.860.073	19.860.073
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>200.000</b>	<b>68.801.004</b>	<b>75.001.004</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BRX 216 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætning består af indtægter fra udlejning. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

##### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af ejendomme m.v.

##### 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 godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udsendt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi opgjort pr. ejendom. Dagsværdien beregnes ved anvendelse af 1-årig afkastmodel på basis af forventede lejeindtægter og ordinære driftsomkostninger for den enkelte ejendom samt fastsat afkastkrav. Afkastkravet fastsættes pr. ejendom på basis af den pågældende ejendoms særlige karakteristika, herunder beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand, lejernes bonitet m.v.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Reguleringer af investerings-ejendomme".

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

kr.	2020	2019
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	282.890	271.129
Andre finansielle indtægter	399	8
	<u>283.289</u>	<u>271.137</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld	342.462	512.396
Låneomkostninger, indfriet lån	0	221.535
Amortiseret låneomkostninger	30.558	7.125
Andre finansielle omkostninger	90.859	111.675
	<u>463.879</u>	<u>852.731</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.742.972	0
Årets regulering af udskudt skat	3.636.900	750.000
	<u>5.379.872</u>	<u>750.000</u>

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar 2020	44.687.419	0	44.687.419
Tilgang i årets løb	0	8.560.000	8.560.000
Afgang i årets løb	-5.413.921	0	-5.413.921
Kostpris 31. december 2020	<u>39.273.498</u>	<u>8.560.000</u>	<u>47.833.498</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	30.531.581	0	30.531.581
Årets opskrivning	21.691.000	0	21.691.000
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede akti	-6.596.079	0	-6.596.079
Opskrivninger 31. december 2020	<u>45.626.502</u>	<u>0</u>	<u>45.626.502</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u>84.900.000</u>	<u>8.560.000</u>	<u>93.460.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 12.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort pr. ejendom ved anvendelse af 1-årig afkastmodel på basis af forventede lejeindtægter og ordinære driftsomkostninger for den enkelte ejendom samt fastsat afkastkrav.

Forventede lejeindtægter opgøres som realiseret leje for indeværende år med tillæg af forventet leje ved genudlejning af tomme lejemål.

Driftsomkostninger opgøres som realiseret driftsomkostninger med afsættelse af ordinærer vedligeholdelsesomkostninger.

Lejeindtægterne og driftsomkostningerne er ikke inflationsreguleret.

Afkastkravet fastsættes pr. ejendom på basis af den pågældende ejendoms særlige karakteristika, herunder beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand, lejernes bonitet m.v.

Investeringsejendommenes dagsværdi er således opgjort og indregnet i årsrapporten i henhold til årsregnskabslovens regler til brug for aflæggelse af årsregnskabet.

Efter ledelsens opfattelse kan værdien af ejendommene også opgøres efter andre værdiansættelsesmetoder og forudsætninger og kan derfor ikke påberåbes af offentlige myndigheder, forsikrings-selskaber, private eller andre som værende af betydning ved opgørelse af værdier af selskabets faste ejendomme, herunder i tilfælde af ekspropriation, skadeforvoldelse, erstatning, herunder i forsikringsforhold og eller i øvrigt.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning anvendt ved opgørelse af dagsværdien er afkastkravet på gennemsnitligt 1,58 % for 2020.

##### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 84.900 t.kr. pr. 31. december 2020. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0.5 %-point vil dagsværdien falde med 16.560 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0.5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 46.750 t.kr.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 200.000 kr. de seneste 5 år.

#### 9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	20.377.976	1.136.654	19.241.322	14.797.040
Forudbetalt deposita og husleje	725.575	0	725.575	0
	<u>21.103.551</u>	<u>1.136.654</u>	<u>19.966.897</u>	<u>14.797.040</u>

#### 10 Afledte finansielle instrumenter og oplysninger om dagsværdier

##### Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	Investeringsejen domme
Dagsværdi, ultimo	84.900.000
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	21.691.000
Dagsværdiniveau	3

kr.	2020	2019
<b>11 Anden gæld</b>		
Pengekreditorer	0	2.017.439
Øvrig anden gæld	517.712	517.712
	<u>517.712</u>	<u>2.535.151</u>

#### 12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld er der afgivet sikkerhed i virksomhedens investeringsejendomme med en bogført værdi på 84.900 t.kr.

Selskabet har desuden til respektive ejerforeninger udstedt ejerpantebreve og skadesløsbreve for i alt 758 t.kr.

Selskabet hæfter for yderligere nominel 2.034 t.kr. til kursværdi 2.387 t.kr. i forbindelse med byfornyelse på tidligere solgt ejendom.

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Michael Rasmussen

### Direktion

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-519104675545

IP: 87.63.xxx.xxx

2021-06-11 12:21:55Z

NEM ID 

## Michael Rasmussen

### Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-519104675545

IP: 87.63.xxx.xxx

2021-06-11 12:21:55Z

NEM ID 

## Martin Alsbaek

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:12451029

IP: 93.160.xxx.xxx

2021-06-11 13:29:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JHQAC-0E07E-60CLT-P84Y6-0VHZ4-OK2XC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>