

Kavi Invest A/S
Vesterbrogade 33, 1620 København

Årsrapport for
2019

CVR-nr. 19 50 47 19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2020.

Bo Rygaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Resultatopgørelse
- 13 Balance
- 15 Egenkapitalopgørelse
- 16 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Kavi Invest A/S.

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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. juni 2020

Direktion

Henriette Jordan

Bestyrelse

Birte Rasmussen
formand

Michael Jordan

Bo Rygaard

Claus Barrett Christiansen

Mathilde Petri

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Kavi Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kavi Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 3. juni 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Chris Bjørholm Dyhr
statsautoriseret revisor
mne34473

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kavi Invest A/S Vesterbrogade 33 1620 København
	CVR-nr.: 19 50 47 19
	Stiftet: 3. december 1942
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019 32. regnskabsår
Bestyrelse	Birte Rasmussen, formand Michael Jordan Bo Rygaard Claus Barrett Christiansen Mathilde Petri
Direktion	Henriette Jordan
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
Modervirksomhed	Ejendomsaktieselskabet Vest

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i administration og udlejning af selskabets ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 39.551 t.kr. mod 39.020 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 15.274 t.kr. mod 124.368 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Værdien af selskabets ejendomme bliver løbende vurderet, hvilket i år ikke har medført en værdiregulering, hvorfor ejendomsporteføljen samlet er medtaget til en værdi på 624.000 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Den verserende Corona krise kan også få indflydelse på selskabets regnskab for 2020, og der er en større usikkerhed med hensyn til værdiansættelsen, som følge af den verserende Corona-krise, som det er endnu er uvist om vil påvirke afkastsatserne og huslejeniveauerne.

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er derfor fastholdt uændret.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kavi Invest A/S 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kavi Invest A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, 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 nettorealisationværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u> t.kr.	<u>2018</u> t.kr.
Nettoomsætning	39.551	39.020
Andre eksterne omkostninger	-5.346	-3.659
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-20.262	-16.988
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	143.000
Bruttoresultat	13.943	161.373
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-44	-44
Andre driftsomkostninger	-304	0
Driftsresultat	13.595	161.329
Andre finansielle indtægter	6.654	4.956
Øvrige finansielle omkostninger	-581	-6.939
Resultat før skat	19.668	159.346
2 Skat af årets resultat	-4.394	-34.978
Årets resultat	15.274	124.368
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	13.000	13.000
Overføres til overført resultat	2.274	111.368
Disponeret i alt	15.274	124.368

Balance 31. december

Aktiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	111	155
4	Investeringsjendomme	624.000	624.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>624.111</u>	<u>624.155</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>624.111</u>	<u>624.155</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.874	18.587
	Andre tilgodehavender	21	108
	Periodeafgrænsningsposter	513	638
	Tilgodehavender i alt	<u>4.408</u>	<u>19.333</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>77.739</u>	<u>71.622</u>
	Værdipapirer i alt	<u>77.739</u>	<u>71.622</u>
	Likvide beholdninger	<u>20.735</u>	<u>7.390</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>102.882</u>	<u>98.345</u>
	Aktiver i alt	<u>726.993</u>	<u>722.500</u>

Balance 31. december

Passiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	64.063	64.063
	Overført resultat	449.968	447.694
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	13.000	13.000
	Egenkapital i alt	527.031	524.757
Hensatte forpligtelser			
6	Hensættelser til udskudt skat	101.061	101.134
	Hensatte forpligtelser i alt	101.061	101.134
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	64.452	65.936
	Deposita	17.158	18.160
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	81.610	84.096
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.460	72
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	657	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.130	618
	Gæld til tilknyttede virksomheder	456	0
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	4.298	3.456
	Anden gæld	9.290	8.367
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.291	12.513
	Gældsforpligtelser i alt	98.901	96.609
	Passiver i alt	726.993	722.500
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		
10	Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2018	78.125	411.419	13.000	502.544
Udloddet udbytte	0	0	-13.000	-13.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	111.368	13.000	124.368
Kapitalnedsættelse overført til frie reserver	-14.062	14.063	0	1
Tilbagekøb af egne aktier	0	-89.156	0	-89.156
Egenkapital 1. januar 2019	64.063	447.694	13.000	524.757
Udloddet udbytte	0	0	-13.000	-13.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.274	13.000	15.274
	64.063	449.968	13.000	527.031

Noter

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	0	143.000
	<u>0</u>	<u>143.000</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	4.467	4.315
Årets regulering af udskudt skat	-73	30.743
Regulering af tidligere års skat	0	-80
	<u>4.394</u>	<u>34.978</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	221	221
Kostpris ultimo	<u>221</u>	<u>221</u>
Af- og nedskrivninger primo	-66	-22
Årets af-/nedskrivninger	-44	-44
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-110</u>	<u>-66</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>111</u>	<u>155</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	82.819	82.819
Kostpris ultimo	<u>82.819</u>	<u>82.819</u>
Regulering til dagsværdi primo	541.181	398.181
Årets regulering til dagsværdi	0	143.000
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>541.181</u>	<u>541.181</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>624.000</u>	<u>624.000</u>

Selskabets ejendomme er beliggende i hovedstadsområdet. Væsentligste ejendom ligger i indre København. Ejendommen er udlejet til en blanding af kontor og butikker. Selskabets øvrige ejendomme er udlejet enten som domicil ejendomme eller til boligformål.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,6%
Højeste afkastprocent	8,0%
Laveste afkastprocent	4,0%

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 109.428 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 527.031 t.kr. til 441.676 t.kr.

Der er i år en større usikkerhed med hensyn til værdiansættelsen, som følge af den verserende Corona-krise, som det er endnu er uvist om vil påvirke afkastsatserne og huslejeniveauerne.

5. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 64.062.500 aktier a 1 kr.

Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der er i regnskabsåret 2018 gennemført kapitalnedsættelse, som er brugt til at indfri selskabets beholdning af egne aktier på nominelt 14.062.500 kr.

Noter

	31/12 2019 t.kr.	31/12 2018 t.kr.
6. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	101.134	70.391
Udskudt skat af årets resultat	-73	30.743
	<u>101.061</u>	<u>101.134</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	102.081	102.167
Omsætningsaktiver	-234	-247
Hensættelser	-660	-660
Låneomkostninger	-126	-126
	<u>101.061</u>	<u>101.134</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	65.912	66.008
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.460	-72
	<u>64.452</u>	<u>65.936</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>58.617</u>	<u>59.469</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 65.912 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 624.000 t.kr.		
9. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsaktieselskabe Vest, CVR-nr. 10044901 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.		
Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.		
Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.		

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 1.522 t.kr.

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

10. Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Margot & Thorvald Dreyers Fond, Vesterbrogade 34, 3., 1620 København V.