

# Otto Sandgreen A/S

c/o Advokat Grethe Jørgensen  
Amaliegade 12  
1256 København K  
CVR-nr. 20 64 81 12

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. august 2020

---

Grethe Jørgensen, dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Otto Sandgreen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. august 2020

### Direktion

Bent-Ove Feldung

### Bestyrelse

Grethe Jørgensen

Jakob Ørskov Reese

Niels Vesterdal

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Otto Sandgreen A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Otto Sandgreen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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.

Kgs. Lyngby, den 24. august 2020

ECOMENTOR  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 32 21

Sten Glarkrog  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11638

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Otto Sandgreen A/S  
c/o Advokat Grethe Jørgensen  
Amaliegade 12  
1256 København K  
CVR-nr.: 20 64 81 12  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019  
Stiftet: 12. november 1942  
Regnskabsår: 43. regnskabsår  
Hjemsted: København

### Bestyrelse

Grethe Jørgensen  
Jakob Ørskov Reese  
Niels Vesterdal

### Direktion

Bent-Ove Feldung

### Revision

ECOMENTOR  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Engelsborgvej 31  
2800 Kgs. Lyngby

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet driver investeringsvirksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 18.605.385, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 46.716.981.

Der er i regnskabsåret gennemført gennemgribende reovering af selskabets investeringsejendom. Der henvises til note 11 i årsrapporten omkring særlige poster hvor det fremgår at årsregnskabet er positivt påvirket af værdiregulering af selskabets investeringsejendom samt byfornyelsestilskud.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Udbruddet af Covid-19 og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne heraf, får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og den udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det betyder, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom pr. 31. december 2019 er baseret på forudsætninger, som kan være anderledes end dem, som ledelsen har på tidspunktet for godkendelse af årsrapporten. Det er endnu uvist, hvilken effekt Covid-19 vil have på regnskabet for 2020.

Bortset fra det, er der ikke efter indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirket selskabets finansielle stilling.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>9.356.301</b>	<b>817.036</b>
Personaleomkostninger	2	-83.569	-82.717
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>9.272.732</b>	<b>734.319</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	15.134.113	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>24.406.845</b>	<b>734.319</b>
Finansielle indtægter	4	60.374	1.416
Finansielle omkostninger	5	-598.367	-323.993
<b>Resultat før skat</b>		<b>23.868.852</b>	<b>411.742</b>
Skat af årets resultat	6	-5.263.467	-98.694
<b>Årets resultat</b>		<b>18.605.385</b>	<b>313.048</b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		18.605.385	313.048
		<b>18.605.385</b>	<b>313.048</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	7	71.500.000	32.928.724
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>71.500.000</b>	<b>32.928.724</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	8	3.815	4.966
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.815</b>	<b>4.966</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>71.503.815</b>	<b>32.933.690</b>
Andre tilgodehavender		9.034.760	4.289
Selskabsskat		42.042	100.000
Periodeafgrænsningsposter		22.472	22.412
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.099.274</b>	<b>126.701</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.848.563</b>	<b>6.506.138</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>14.947.837</b>	<b>6.632.839</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>86.451.652</b>	<b>39.566.529</b>

## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		46.216.981	27.611.596
<b>Egenkapital</b>	9	<b>46.716.981</b>	<b>28.111.596</b>
Hensættelse til udskudt skat		8.325.753	3.051.976
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>8.325.753</b>	<b>3.051.976</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.012.673	2.875.148
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>17.012.673</b>	<b>2.875.148</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	665.304	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		167.926	190.773
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.084.173	88.625
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.918.061	3.744.531
Selskabsskat		0	10.310
Anden gæld		1.248.388	1.087.540
Deposita		312.393	406.030
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.396.245</b>	<b>5.527.809</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>31.408.918</b>	<b>8.402.957</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>86.451.652</b>	<b>39.566.529</b>
Særlige poster	11		
Efterfølgende begivenheder	12		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

## Noter

### 1 Andre driftsindtægter

Der er i regnskabsåret gennemført gennemgribende renovering af selskabets investeringsejendom. I den forbindelse har selskabet modtaget byfornyelsestilskud på kr. 9.000.807 som er indregnet som en indtægt under andre driftsindtægter. Beløbet er tilsvarende et tilgodehavende pr. 31. december 2019 og indregnet under andre tilgodehavender.

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	82.037	81.018
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.532</u>	<u>1.699</u>
	<b><u>83.569</u></b>	<b><u>82.717</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>15.134.113</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<b><u>15.134.113</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b><u>15.134.113</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	1.430	1.416
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	<u>58.944</u>	<u>0</u>
	<b><u>60.374</u></b>	<b><u>1.416</u></b>

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Rente tilknyttede virksomheder	191.280	185.912
Andre finansielle omkostninger	405.935	136.836
Kursreguleringer	1.152	1.245
	<u><b>598.367</b></u>	<u><b>323.993</b></u>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	10.310
Årets udskudte skat	5.273.777	98.694
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-10.310	0
	<u><b>5.263.467</b></u>	<u><b>109.004</b></u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	5.263.467	98.694
Skat af egenkapitalbevægelser	0	10.310
	<u><b>5.263.467</b></u>	<u><b>109.004</b></u>

## Noter

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2019	19.136.516
Tilgang i årets løb	23.437.162
Kostpris 31. december 2019	42.573.678
Værdireguleringer 1. januar 2019	13.792.209
Årets værdireguleringer	15.134.113
Værdireguleringer 31. december 2019	28.926.322
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>71.500.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er i regnskabsåret gennemført gennemgribende reovering af selskabets investeringsejendom.

Investeringsejendommens værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af en "discounted cash flow" værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes på baggrund af den tilbagediskonterede værdi af pengestrømmene i en 20 års budgetperiode samt den tilbagediskonterede værdi af terminalværdien i år 21.

Der er anvendt en ekstern valuar ved værdiansættelsen idet EDC Erhverv Poul Erik Bech har valuarvurderet ejendommen pr. 31. december 2019. Tidligere år har værdiansættelsen været baseret på selskabets egen afkastbaseret model.

Ved værdiansættelsen er anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 3,75%. Diskonteringsfaktoren er afkastkravet tillagt en inflation fastsat til 2,00 % således at diskonteringsfaktoren udgør 5,75%.

En ændring i markedets afkastkrav vil have indflydelse på værdiansættelsen. En stigning i afkastkravet vil således medføre et fald i ejendommenes markedsværdi og omvendt vil et fald i afkastkravet medføre en stigning.

## Noter

### 8 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele</u>
Kostpris 1. januar 2019	8.674
Kostpris 31. december 2019	<u>8.674</u>
Nedskrivninger 1. januar 2019	3.707
Årets nedskrivninger	<u>1.152</u>
Nedskrivninger 31. december 2019	<u>4.859</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u><u>3.815</u></u></b>

### 9 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	27.611.596	28.111.596
Årets resultat	0	<u>18.605.385</u>	<u>18.605.385</u>
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b><u><u>500.000</u></u></b>	<b><u><u>46.216.981</u></u></b>	<b><u><u>46.716.981</u></u></b>

Virksomhedskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

### 10 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	14.929.609	2.357.777
Mellem 1 og 5 år	<u>2.083.064</u>	<u>517.371</u>
Langfristet del	17.012.673	2.875.148
Inden for et år	<u>665.304</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>17.677.977</u></u></b>	<b><u><u>2.875.148</u></u></b>

## Noter

### 11 Særlige poster

Resultatopgørelsen er positivt påvirket af modtaget byfornyelsestilskud på kr. 9.000.807 som følge af gennemført renoveringsprojekt på selskabets investeringsejendom. Hele byfornyelsestilskuddet er indtægtsført idet betingelserne er opfyldt og ledelsen ikke forventer at der skal ske tilbagebetaling af tilskudet. Indtægten er indregnet under andre driftsindtægter. Resultatopgørelsen er tillige positivt påvirket af værdiregulering af værdien af selskabets investeringsejendom idet der er indtægtsført kr. 15.134.113 under "Værdireguleringer af investeringsaktiver" -værdireguleringen skyldes b.la. at der, som anført, i regnskabsåret er gennemført et omfattende renoveringsprojekt på selskabets investeringsejendom.

### 12 Efterfølgende begivenheder

Udbruddet af Covid-19 og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne heraf, får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og den udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det betyder, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom pr. 31. december 2019 er baseret på forudsætninger, som kan være anderledes end dem, som ledelsen har på tidspunktet for godkendelse af årsrapporten. Det er endnu uvist, hvilken effekt Covid-19 vil have på regnskabet for 2020.

### 13 Eventualforpligtelser

Selskabet har modtaget byfornyelsestilskud på kr. 9.000.807 i forbindelse med renovering af selskabet ejendom Ryesgade 84 m.fl. Hvis der sker statusskifte på ejendommen inden 31. december 2039, enten ved salg eller ved statusskifte til andels- eller ejerforening skal der ske hel eller delvis tilbagebetaling af det modtagne kontante byfornyelsestilskud i det omfang ejendommens afhændes for et beløb der oversigter kr. 55.532.098 kr. med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen for tilsvarende ejendomme i det forløbne tidsrum og et beløb, som modsvarer værdistigning på ejendommen som følge af yderligere forbedringsarbejder gennemført på ejendommen efter afslutningen af byfornyelsesarbejderne (byfornyelseslovens § 18). Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 31. december 2019 kr. 71.500.000. Ledelsen forventer ikke at afhænde ejendommen hvorfor det modtagne tilskud ikke er indregnet som en forpligtelse i balancen pr. 31. december 2019. Ejendommen måles til dagsværdi hvorfor indtægten ikke er periodiseret, tilskuddet er derfor indregnet som en indtægt i 2019 da betingelserne anses for opfyldt.

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 17.677.977 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 71.500.000.

På selskabets investeringsejendom, Irmingersgade 2, 2100 København Ø mfl., er der tinglyst et salgs- og pantsætningsforbehold overfor Nykredit A/S.

Nykredit A/S har pr. 31. december 2019 transport i byfornyelsesstøtte fra Københavns Kommune op til kr. 10.432.000. Tilgodehavende byfornyelsestilskud udgør pr. 31. december 2019 kr. 9.000.807 som er indregnet under andre tilgodehavender.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Otto Sandgreen A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen fra lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter. Under posten indtægtsføres modtaget byfornyelsestilskud i takt med der erhverves ret til denne indtægt og betingelserne er opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt omkostninger i forbindelse med drift af selskabets investeringsejendom.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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.

## **Balancen**

### **Investeringsejendom**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen for egne opførte omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt efterfølgende væsentlige omkostninger/forbedringer b.la. i forbindelse med renovering af ejendommen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som .

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien er pr. 31. december 2019 opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

## Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige

Dagsværdien af er pr. 31. december 2019 vurderet af EDC Poul Erik Bech A/S.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Kapitalandele måles til dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 for betalte acontoskatter.

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 aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Renteswaps måles til dagsværdi pr. balancedagen. Værdireguleringer af renteswaps, der sikrer en fast rente på et underliggende variabelt forrentet lån, indregnes direkte på egenkapitalen. Værdireguleringer af renteswaps, hvor der ikke er et underliggende lån indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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