

# Odense Ejendomsselskab A/S

Skodsborg Strandvej 182, 2942 Skodsborg

CVR-nr. 25 32 90 82

## Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2020

Dirigent:

.....  
Søren Pedersen





## Indhold

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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Odense Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skodsborg, den torsdag 18. juni 2020  
Direktion:

.....  
Henrik Bender Bendixen  
direktør

Bestyrelse:

.....  
Per-Erik Edvard Svehag  
formand

.....  
Søren Pedersen

.....  
Henrik Bender Bendixen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Odense Ejendomsselskab A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Odense Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 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". 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.

Odense, den torsdag 18. juni 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
mne32129

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Odense Ejendomsselskab A/S
Adresse, postnr., by	Skodsborg Strandvej 182, 2942 Skodsborg
CVR-nr.	25 32 90 82
Stiftet	26. april 2000
Hjemstedskommune	Rudersdal
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	
Bestyrelse	Per-Erik Edvard Svehag, formand Søren Pedersen Henrik Bender Bendixen
Direktion	Henrik Bender Bendixen, Direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom, administration af ejendomme m.v. samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendomme er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Den gennemsnitlige anvendte afkastprocent for 2019 er 3,75% mod 4,03% i 2018. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendomme. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles:

	Afkastprocent	Ejendomsværdi tkr.	Egenkapital tkr.
Ændring -0,25% procentpoint	3,50%	301.639.294	93.961.877
Anvendt afkastprocent	3,75%	281.530.008	78.276.634
Ændring +0,25% procentpoint	4,00%	263.934.383	64.552.046

### Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets udløb har der været et udbrud af Covid-19 i Danmark og i verden. Udbruddet har medført uro på de finansielle markeder mv. Ledelsen venter ikke at udbruddet vil få væsentlig betydning for værdiansættelsen af selskabets ejendomme eller virksomhedens fortsatte drift.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

kr.	2019	2018
<b>Nettoomsætning</b>	12 718 803	12 434 555
Andre eksterne omkostninger	-2 881 534	-2 933 496
<b>Bruttoresultat</b>	9 837 269	9 501 059
Personaleomkostninger	-1 478 898	-617 606
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	-30 683
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	8 358 371	8 852 770
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	24 655 691	47 962 182
<b>Resultat før finansielle poster</b>	33 014 062	56 814 952
Finansielle indtægter	2 556	4 492
Finansielle omkostninger	-9 967 429	-3 747 997
<b>Resultat før skat</b>	23 049 189	53 071 447
Skat af årets resultat	-5 071 688	-11 370 166
<b>Årets resultat</b>	<u>17 977 501</u>	<u>41 701 281</u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	4 500 000	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	52 000 000	0
Overført resultat	-38 522 499	41 701 281
	<u>17 977 501</u>	<u>41 701 281</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	286 307 447	261 274 399
		<u>286 307 447</u>	<u>261 274 399</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>286 307 447</u>	<u>261 274 399</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	35 535	52 019
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10 600	0
	Andre tilgodehavender	34 655	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	505
		<u>80 790</u>	<u>52 524</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>4 303 265</u>	<u>1 261 007</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4 384 055</u>	<u>1 313 531</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>290 691 502</u></u>	<u><u>262 587 930</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	2 000 000	2 000 000
	Overført resultat	71 776 634	111 893 530
	Foreslået udbytte	4 500 000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>78 276 634</u>	<u>113 893 530</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
6	Udskudt skat	18 370 783	13 748 797
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>18 370 783</u>	<u>13 748 797</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	182 507 037	120 165 319
	Deposita	5 326 639	4 986 919
		<u>187 833 676</u>	<u>125 152 238</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2 500 704	3 955 736
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	599 455	0
	Anden gæld	3 110 250	5 837 629
		<u>6 210 409</u>	<u>9 793 365</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>194 044 085</u>	<u>134 945 603</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>290 691 502</u>	<u>262 587 930</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Begivenheder efter balancedagen
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Valutarisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	2 000 000	111 893 530	113 893 530
Overført via resultatdisponering	0	13 477 501	13 477 501
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-2 044 099	-2 044 099
Skat af egenkapitaltransaktioner	0	449 702	449 702
Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	-52 000 000	-52 000 000
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>2 000 000</b>	<b>71 776 634</b>	<b>73 776 634</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Odense Ejendomsselskab A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at huslejerne forfalder til betaling.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

##### 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 udskudt 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.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

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 eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

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

##### 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 kontorejendomme 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.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### 2 Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets udløb har der været et udbrud af Covid-19 i Danmark og i verden. Udbruddet har medført uro på de finansielle markeder mv. Ledelsen venter ikke at udbruddet vil få væsentlig betydning for værdiansættelsen af selskabets ejendomme eller virksomhedens fortsatte drift.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2019	2018
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1 419 871	603 420
Pensioner	54 000	2 520
Andre omkostninger til social sikring	4 155	9 579
Andre personaleomkostninger	872	2 087
	<u>1 478 898</u>	<u>617 606</u>
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	 <u>1</u>	 <u>2</u>

### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	172 092 368
Tilgange	377 357
Kostpris 31. december 2019	<u>172 469 725</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	89 182 031
Årets værdireguleringer	24 655 691
Opskrivninger 31. december 2019	<u>113 837 722</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u>286 307 447</u>

### 5 Investeringsejendomme

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### Følsomhedsanalyse

Investeringsejendomme er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Den gennemsnitlige anvendte afkastprocent for 2019 er 3,75% mod 4,03% i 2018. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendomme. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles:

	Afkastprocent	Ejendomsværdi tkr.	Egenkapital tkr.
Ændring -0,25% procentpoint	3,50%	301.639.294	93.961.877
Anvendt afkastprocent	3,75%	281.530.008	78.276.634
Ændring +0,25% procentpoint	4,00%	263.934.383	64.552.046



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.			<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>6 Udskudt skat</b>				
Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver			24 056 695	18 632 331
Skattemæssigt underskud			-5 685 912	-4 883 534
			<u>18 370 783</u>	<u>13 748 797</u>
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	185 007 741	2 500 704	182 507 037	174 375 758
Deposita	5 326 639	0	5 326 639	0
	<u>190 334 380</u>	<u>2 500 704</u>	<u>187 833 676</u>	<u>174 375 758</u>

### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre økonomiske forpligtelser

Leasingforpligtelser omfatter forpligtelser i operationelle leasingkontrakter på biler på i alt 47.115 kr. med en resterende kontraktperiode på 6 måneder.

### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkredit institutter er stillet pant i virksomhedens ejendomme. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant, udgør 286.307 t.kr.

### 10 Valutarisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter

I anden gæld indgår en negativ dagsværdi af renteswaps på 2.044 t.kr. pr. 31.12.2019. Renteswaps er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede prioritetslån. Renteswaps har en hovedstol på 46.711 t.kr. og sikre en fast rente på 0,72% i restløbetiden på ca. 9 år.

# PENNEO

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

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

## Henrik Bender Bendixen

### Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-325504023530

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-06-19 07:03:31Z

NEM ID 

## Søren Pedersen

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-889528945845

IP: 176.21.xxx.xxx

2020-06-19 07:36:11Z

NEM ID 

## Søren Pedersen

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-889528945845

IP: 176.21.xxx.xxx

2020-06-19 07:36:11Z

NEM ID 

## Henrik Bender Bendixen

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-325504023530

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-06-19 13:19:31Z

NEM ID 

## Per-Erik Edvard Svehag

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-781283037278

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-06-22 07:43:48Z

NEM ID 

## Morten Schougaard Soerensen

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-06-22 10:40:38Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0TYXB-0D10K-L5ECD-WEZ75-KSEQ6-8DEYX

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 tidsstempelt 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](mailto: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>