

## **Dals Holding ApS**

Falkoner Alle 58A, 4. tv.  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 26 73 39 36

### **Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. juli 2021

---

Denis Rasmussen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

## **Ledelsespåtegning**

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

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 14. juli 2021

### **Direktion**

Denis Rasmussen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Dals Holding ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dals Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hellerup, den 14. juli 2021

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10068

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Dals Holding ApS  
Falkoner Alle 58A, 4. tv.  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 26 73 39 36

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 30. juni 2002

Hjemsted: Frederiksberg

### Direktion

Denis Rasmussen

### Revisor

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje andele i andre selskaber, herunder som holdingselskab, samt foretage investeringer i ejendomme og værdipapirer.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 58.599, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.564.454.

Domicilejendom er opskrevet til forsigtig dagsværdi med fradrag af årlige afskrivninger, og opskrivning over egenkapitalen.

Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2020 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast. Dagsværdien er baseret på ledelsens skøn under hensyntagen til beliggenhed og markedets afkastkrav.

I den udstrækning markedsrenter ændre sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Vi henviser til ejendomsnoter.

Selskabets investeringsejendom er reguleret direkte over egenkapitalen med en indtægt på t.kr. 1.089 (efter skat). Indtægten vedrører værdiregulering af investeringsejendom, der retteligt burde være gennemført tidligere år. Sammenligningstal er således tilrettet over egenkapitalen.

Selskabets ejer finansierer koncernens kortfristede gæld.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Dals Holding ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn er ændret på følgende måde:

Selskabets investeringsejendom er reguleret direkte over egenkapitalen med en indtægt på t.kr. 1.089 (efter skat). Indtægten vedrører værdiregulering af investeringsejendom, der retteligt burde være gennemført tidligere år. Sammenligningstal er således tilrettet over egenkapitalen.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **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**

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendom:

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendom måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendom vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendom, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Grunde og bygninger:

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget for bygninger er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af den skønnede restværdi m.m. efter afsluttet brugstid.

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

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

	<b>Brugstid Restværdi m.m.</b>	
Grunde og bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede og associerede virksomheders underbalance.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>236.117</b>	<b>142</b>
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-25.439	-25
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>210.678</b>	<b>117</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		12.486	1
Finansielle indtægter	2	4.794	0
Finansielle omkostninger	3	-155.116	-234
<b>Resultat før skat</b>		<b>72.842</b>	<b>-116</b>
Skat af årets resultat	4	-14.243	26
<b>Årets resultat</b>		<b>58.599</b>	<b>-90</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		12.486	1
Overført resultat		46.113	-91
		<b>58.599</b>	<b>-90</b>

## Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.301.122	2.327
Investeringsejendomme		2.100.000	2.100
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>4.401.122</u>	<u>4.427</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	154.561	142
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		118.919	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>273.480</u>	<u>142</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>4.674.602</u>	<u>4.569</u>
Andre tilgodehavender		0	104
Selskabsskat		1.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.000</u>	<u>104</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>55.090</u>	<u>16</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>56.090</u>	<u>120</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>4.730.692</u>	<u>4.689</u>

## Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for opskrivninger		1.003.659	1.024
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		29.559	17
Overført resultat		406.236	340
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.564.454</u></b>	<b><u>1.506</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		385.412	371
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>385.412</u></b>	<b><u>371</u></b>
Banker		1.683.804	1.744
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3
Selskabsdeltagere og ledelse		809.863	679
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>2.493.667</u></b>	<b><u>2.426</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	60.000	60
Anden gæld		118.559	217
Deposita		108.600	109
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>287.159</u></b>	<b><u>386</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.780.826</u></b>	<b><u>2.812</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.730.692</u></b>	<b><u>4.689</u></b>
Støtteerklæring	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	1.023.501	17.073	340.281	1.505.855
Årets opskrivning	0	-19.842	0	0	-19.842
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	19.842	19.842
Årets resultat	0	0	12.486	46.113	58.599
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>1.003.659</b>	<b>29.559</b>	<b>406.236</b>	<b>1.564.454</b>



## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>4.794</u>	<u>0</u>
	<b><u>4.794</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	3
Andre finansielle omkostninger	<u>155.116</u>	<u>231</u>
	<b><u>155.116</u></b>	<b><u>234</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	-6
Regulering af udskudt skat	<u>14.243</u>	<u>-20</u>
	<b><u>14.243</u></b>	<b><u>-26</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Investeringsseje- ndomme
Kostpris 1. januar 2020	1.014.380	497.620
Kostpris 31. december 2020	1.014.380	497.620
Opskrivninger 1. januar 2020	1.529.525	1.602.380
Opskrivninger 31. december 2020	1.529.525	1.602.380
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	217.344	0
Årets afskrivninger	25.439	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	242.783	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>2.301.122</b>	<b>2.100.000</b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

Grunde og bygninger består af en domicilejendom.

Domicilejendom med virkning pr. 1/1 2017 måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi

Investerings ejendom er en andels erhvervs ejendom beliggende på Frederiksberg. Investerings ejendommens dagsværdi vurderes ved en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Investerings ejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2020 hovedsageligt beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast af ejendommene for det kommende år. Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investerings ejendommene.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt opgjort lejerreserve, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investerings ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investerings ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2020 er der taget udgangspunkt i Colliers seneste MarkedsPULS rapport for 4. kvartal 2020. Afkastkrav er med udgangspunkt heri fastsat i niveau 5%.

Investerings ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændre sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold iøvrigt ændres, kan investerings ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investerings ejendommene opgøres til henholdsvis t.DKK 2.000 og t.DKK 2.211.

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	t.kr.
<b>6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2020	<u>125.000</u>	<u>125</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>125.000</u>	<u>125</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	17.075	266
Årets resultat	12.486	1
Udbytte modtaget	<u>0</u>	<u>-250</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>29.561</u>	<u>17</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>154.561</u></b>	<b><u>142</u></b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.803.760	1.743.804	60.000	1.443.804
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.898	0	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	<u>678.935</u>	<u>809.863</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.485.593</u></b>	<b><u>2.553.667</u></b>	<b><u>60.000</u></b>	<b><u>1.443.804</u></b>

## 8 Støtteerklæring

Selskabets ejer finansierer koncernens kortfristede gæld.

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnererklæring for tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitutter.

### Hæftelser i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royalty skat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør t.kr. 0 pr. balancedagen.

## **Noter**

### **10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Datterselskabers anparter og tinglyste ejerpantebreve med henholdsvis nominelt t.DKK 829 og t.DKK 1.900 i grunde og bygninger samt investeringsejendom indregnet under aktiver med bogført værdi på t.DKK 4.401 er lagt til sikkerhed for prioritetslån ydet af Jyske Bank.