

## **Dals Holding ApS**

Falkoner Alle 58A, 4. tv.  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 26 73 39 36

### **Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. august 2020

---

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	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. august 2020

### **Direktion**

Denis Rasmussen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Til kapitalejeren i Dals Holding ApS**

## **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dals Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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

### **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.

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi gøre opmærksom på at selskabet ikke har indberettet moms til tiden, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Forholdet er efterfølgende berigtiget.

Hellerup, den 20. august 2020

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 2019

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 2019 udviser et underskud på kr. 89.906, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 416.821.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Domicilejendom med virkning pr. 1/1 2017 måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi. Domicilejendom afskrives i henhold til tidligere års regnskabspraksis. Vi henviser til noten "Grunde og bygninger"

Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2019 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 noten "investeringsejendomme".

Koncernens likviditet og soliditet er tilstrækkelig for driften frem til 31/12 2020.

### 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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### **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. Eksterne omkostninger omfatter administration.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### 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

#### Investeringsejendomme

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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, 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

Andelslejligheder måles til kostpris med tillæg af opskrivninger. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi 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:

## Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Andelslejligheder	50 år	50 %
Indretning af lejede lokaler	10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **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.

### **Gældsforpligtelser**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>142.423</b>	<b>216</b>
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		-25.439	-24
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>116.984</b>	<b>192</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		962	125
Finansielle omkostninger	3	-233.769	-133
<b>Resultat før skat</b>		<b>-115.823</b>	<b>184</b>
Skat af årets resultat	4	25.917	66
<b>Årets resultat</b>		<b>-89.906</b>	<b>250</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		962	125
Overført resultat		-90.868	125
		<b>-89.906</b>	<b>250</b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Domicil ejendom		2.326.561	2.352
Investerings ejendomme		1.050.000	1.050
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>3.376.561</u></b>	<b><u>3.402</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	142.075	391
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>142.075</u></b>	<b><u>391</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.518.636</u></b>	<b><u>3.793</u></b>
Andre tilgodehavender		104.040	254
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>104.040</u></b>	<b><u>254</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>15.524</u></b>	<b><u>14</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>119.564</u></b>	<b><u>268</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>3.638.200</u></u></b>	<b><u><u>4.061</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for opskrivninger		1.043.344	1.044
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		17.073	266
Overført resultat		<u>-768.596</u>	<u>-928</u>
<b>Egenkapital</b>	7	<b><u>416.821</u></b>	<b><u>507</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>410.203</u>	<u>416</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>410.203</u></b>	<b><u>416</u></b>
Banker		1.659.760	1.717
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.898	280
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>678.935</u>	<u>793</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>2.341.593</u></b>	<b><u>2.790</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	144.000	144
Anden gæld		216.983	105
Deposita		<u>108.600</u>	<u>99</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>469.583</u></b>	<b><u>348</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.811.176</u></b>	<b><u>3.138</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.638.200</u></b>	<b><u>4.061</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Noter

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Særlige poster</b>		
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder (salg af kapitalandele)	<u>0</u>	<u>458</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>458</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.802	7
Andre finansielle omkostninger	<u>230.967</u>	<u>126</u>
	<b><u>233.769</u></b>	<b><u>133</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-5.597	0
Regulering af udskudt skat	-20.320	-5
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-61</u>
	<b><u>-25.917</u></b>	<b><u>-66</u></b>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg- ninger	Investeringsseje- ndomme
Kostpris 1. januar 2019	<u>1.014.380</u>	<u>497.620</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>1.014.380</u>	<u>497.620</u>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	Grunde og byg- ninger	Investeringsje- ndomme
Opskrivninger 1. januar 2019	1.529.525	552.380
Opskrivninger 31. december 2019	1.529.525	552.380
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	191.905	0
Årets afskrivninger	25.439	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	217.344	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>2.326.561</b>	<b>1.050.000</b>

Grunde og bygninger består af en domicilejendom.

Investeringsjendom er en andelserhvervsejendom beliggende på Frederiksberg. Investeringsjendommens dagsværdi vurderes ved en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Investeringsjendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2019 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 investeringsejendommene.

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 investeringsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens 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 2019 er der taget udgangspunkt i Colliers seneste MarkedsPULS rapport for 4. kvartal 2019. Afkastkrav er med udgangspunkt heri fastsat i niveau 8%.

Investeringsjendommens 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 investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsejendommene opgøres til henholdsvis t.DKK 1.018 og t.DKK 1.084.



## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

### 6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2019	125.000	125
Kostpris 31. december 2019	125.000	125
Værdireguleringer 1. januar 2019	266.113	441
Årets resultat	962	125
Udbytte modtaget	-250.000	-300
Værdireguleringer 31. december 2019	17.075	266
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>142.075</b>	<b>391</b>

### 7 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	1.043.344	266.111	-927.728	506.727
Årets resultat	0	0	962	-90.868	-89.906
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	-250.000	250.000	0
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>1.043.344</b>	<b>17.073</b>	<b>-768.596</b>	<b>416.821</b>

## Noter

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.860.954	1.803.760	144.000	815.558
Gæld til tilknyttede virksomheder	280.416	2.898	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	793.348	678.935	0	0
	<u>2.934.718</u>	<u>2.485.593</u>	<u>144.000</u>	<u>815.558</u>

### 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.

Koncernens sambeskattede indkomst er negativ pr. balancedagen.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Datterselskabers anpartar 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 3.377 er lagt til sikkerhed for prioritetslån ydet af Jyske Bank.