

# Henriksholm A/S

Lyngebækgårds Alle 4, 2990 Nivå

CVR-nr. 26 83 43 33

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. februar 2020.

---

Steen Raagaard Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Henriksholm A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 7. februar 2020

### Direktion

Jakob Venø Schougaard

### Bestyrelse

Ib Henrik Rønje  
Formand

Steen Raagaard Andersen

Jakob Venø Schougaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Henriksholm A/S

#### Konklusion

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

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

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 7. februar 2020

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin  
statsautoriseret revisor  
mne30140

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Henriksholm A/S  
Lyngbækgårds Alle 4  
2990 Nivå

CVR-nr.: 26 83 43 33  
Stiftet: 25. juli 2012  
Hjemsted: Fredensborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Ib Henrik Rønje, Formand  
Steen Raagaard Andersen  
Jakob Venø Schougaard

**Direktion**

Jakob Venø Schougaard

**Revision**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nordstensvej 11  
3400 Hillerød

**Modervirksomhed**

Kongeeegen A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Henriksholm A/S' aktiviteter består af udlejning af investeringsejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2019 udviser et underskud efter skat på kr. 0,7 mio. (2018: underskud på kr. 6,6 mio.). Egenkapitalen udgør ved årets udgang kr. 4,7 mio. (2018: kr. 5,4 mio.).

Henriksholm A/S er ved udgangen af 2019 alene fremmedfinansieret med kr. 39,6 mio. langfristet gæld.

### Den forventede udvikling

Der budgetteres i 2020 med et forbedret positivt resultat som følge af afsluttet mangeludbedring samt fuld udlejning af lejlighederne.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtrådt væsentlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2019



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Henriksholm A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk.1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Henriksholm A/S indgår i koncernregnskabet for Kongeegen A/S, Fredensborg, CVR nr. 21 14 42 74.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i projektbeholdninger. Herudover indgår tillige eventuelle nedskrivninger af igangværende og færdige projekter samt udgiftsførelse af projektudviklingsomkostninger i det omfang, projekterne ikke forventes realiseret.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi..

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Egenkapital

##### Udbytte

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Henriksholm A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

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

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 t.kr.
Nettoomsætning	2.850.616	33.664
Andre driftsindtægter	0	2.766
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-1.006.546	-36.637
Andre eksterne omkostninger	-270.180	-1.708
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-154.496	-713
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.419.394</b>	<b>-2.628</b>
Andre finansielle indtægter	13.744	1
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.084.546	-3.836
<b>Resultat før skat</b>	<b>-651.408</b>	<b>-6.463</b>
Skat af årets resultat	0	-176
<b>Årets resultat</b>	<b>-651.408</b>	<b>-6.639</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-651.408	-6.639
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-651.408</b>	<b>-6.639</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	62.586.296	61.681
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>62.586.296</u>	<u>61.681</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>62.586.296</u></b>	<b><u>61.681</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
4	Udskudte skatteaktiver	1.702.818	1.703
	Andre tilgodehavender	4.036	4
	Tilgodehavender i alt	<u>1.706.854</u>	<u>1.707</u>
	Likvide beholdninger	<u>427.693</u>	<u>6.486</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.134.547</u></b>	<b><u>8.193</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>64.720.843</u></b>	<b><u>69.874</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	10.600.000	10.600
Overført resultat	-5.884.364	-5.233
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.715.636</u></b>	<b><u>5.367</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	39.575.000	40.275
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>39.575.000</u>	<u>40.275</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	1.634.100	1.697
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.936	2.113
Gæld til tilknyttede virksomheder	16.888.478	18.180
Anden gæld	1.867.693	2.242
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.430.207</u>	<u>24.232</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>60.005.207</u></b>	<b><u>64.507</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>64.720.843</u></b>	<b><u>69.874</u></b>
<b>1 Særlige poster</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		
<b>8 Nærtstående parter</b>		

## Noter

### 1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	2019 kr.	2018 t.kr.
Omkostninger:		
Indgåede forlig	0	332
	<u>0</u>	<u>332</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre eksterne omkostninger	0	-332
	<u>0</u>	<u>-332</u>
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b>0</b>	<b>-332</b>

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	850.791	1.136
Andre finansielle omkostninger	1.233.755	2.700
	<u>2.084.546</u>	<u>3.836</u>

### 3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2019	57.711.063	49.830
Tilgang i årets løb	905.148	7.881
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>58.616.211</b>	<b>57.711</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	3.970.085	3.970
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b>3.970.085</b>	<b>3.970</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>62.586.296</b>	<b>61.681</b>



## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene på kr. 2,9 mio. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger på kr. 0,5 mio. fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje på 5% for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne markedsrapporters bedømmelser af markedsniveauet, den anvendte afkastsats udgør 3,5% og en inflation på 2%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### 4. Udskudte skatteaktiver

Virksomheden har pr. 31. december 2019 indregnet skatteaktiv på i alt t.kr. 1.703 (2018: t.kr. 1.703). Skatteaktivet sammensætter sig som en del af selskabets samlede fremførbare skattemæssige underskud.

Ledelsen har på baggrund af budgetterne frem til 2022 vurderet det sandsynligt, at der vil være fremtidig skattepligtig indkomst til rådighed, hvori uudnyttede skattemæssige underskud kan udnyttes.

### 5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til pengeinstitutter	40.275.000	700.000	39.575.000	36.775.000
Deposita	934.100	934.100	0	0
	<b>41.209.100</b>	<b>1.634.100</b>	<b>39.575.000</b>	<b>36.775.000</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for nom. kr. 41,5 mio. vedrørende gæld på kr. 40,3 mio. med pant i investeringsejendomme, som har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019 på kr. 62,6 mio.

## Noter

---

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med IHR Holding A/S, CVR-nr. 21 34 64 38 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 8. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Kongeegen A/S, Nivå.

# PENNEO

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

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

## Jakob Venø Schougaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-540576641056

IP: 95.166.xxx.xxx

2020-02-07 13:14:35Z

NEM ID 

## Jakob Venø Schougaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-540576641056

IP: 95.166.xxx.xxx

2020-02-07 13:14:35Z

NEM ID 

## Steen Raagaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623

IP: 83.94.xxx.xxx

2020-02-07 15:35:04Z

NEM ID 

## Ib Henrik Rønje

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-122662699876

IP: 95.166.xxx.xxx

2020-02-09 17:44:02Z

NEM ID 

## Claus Koskelin

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:34209936-RID:33454146

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-02-09 20:34:55Z

NEM ID 

## Steen Raagaard Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623

IP: 41.139.xxx.xxx

2020-02-11 16:42:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YJKCY-YIJUZ-PAJXV-EGZAB-60LFE-LIAG3

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 tidsstemplet 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>