

# **EJENDOMSSELSKABET APTENO KOLDING A/S**

**c/o Accura Advokatpartnerselskab  
Tuborg Boulevard 1  
2900 Hellerup**

**CVR-nr. 27 45 16 75**

**Årsrapport for 2019  
(17. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 7. juli 2020

---

Geirr Remen Frostmann  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	12
Balance pr. 31. december 2019	13
Noter til årsrapporten	15

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. juli 2020

### Direktion

Geirr Remen Frostmann  
direktør

### Bestyrelse

Marius Christian Herud  
formand

Per Christian Alpers

Per-Åke Agnevik

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET APTENO KOLDING A/S*

#### **Konklusion**

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

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vort 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.

## 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

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

København, den 4. juni 2020

BDO  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Dahl Jensen  
Statsautoriseret Revisor  
MNE-nr. mne34294

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSSELSKABET APTENO KOLDING A/S c/o Accura Advokatpartnerselskab Tuborg Boulevard 1 2900 Hellerup  CVR-nr.: 27 45 16 75  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019 Stiftet: 20. november 2003 Regnskabsår: 17. regnskabsår  Hjemsted: Gentofte
<b>Bestyrelse</b>	Marius Christian Herud, formand Per Christian Alpers Per-Åke Agnevik
<b>Direktion</b>	Geirr Remen Frostmann, direktør
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje, udleje og administrere fast ejendom og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 40.244.401, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 56.203.964.

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Der henvises iøvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen af årsrapporten af praksisændringen.

### **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 EJENDOMSSELSKABET APTENO KOLDING A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

#### ***Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:***

Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Der er ingen akkumuleret effekt af praksisændringen for 2019. For 2018 er årets resultat før skat ændret med 39.937 tkr. og efter skat med 31.151 tkr., mens balancesummen primo er forøget med 149.823 tkr. og egenkapitalen pr. 01. januar 2019 er forøget med 116.862 tkr. Den udskudte skat primo er som følge af praksisændringen, ændret med 32.961 tkr.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, men omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra investeringsejendomme, der indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

	Brugstid	Scrapværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10-15 år	0

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Regnskabsregulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender består af en renteswap, som er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet efter samme værdiansættelsesprincipper og -metoder som anvendes af anerkendte pengeinstitutter.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af 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.

### Gældsforpligtelser

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

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>14.225.476</b>	<b>13.530.955</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>14.225.476</b>	<b>13.530.955</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-179.961</u>	<u>-156.781</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>14.045.515</b>	<b>13.374.174</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>36.772.778</u>	<u>37.733.790</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>50.818.293</b>	<b>51.107.964</b>
Finansielle indtægter	1	1.357.759	1.123.464
Finansielle omkostninger		<u>-553.736</u>	<u>-86.909</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>51.622.316</b>	<b>52.144.519</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-11.377.915</u>	<u>-11.490.914</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>40.244.401</u></b>	<b><u>40.653.605</u></b>
Foreslået udbytte		8.060.000	0
Overført resultat		<u>32.184.401</u>	<u>40.653.605</u>
		<b><u>40.244.401</u></b>	<b><u>40.653.605</u></b>

**Balance pr. 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	230.000.000	193.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	247.064	403.837
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>230.247.064</b>	<b>193.803.837</b>
Andre tilgodehavender	5	1.178.477	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.178.477</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>231.425.541</b>	<b>193.803.837</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		339.110	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	23.540.445
Andre tilgodehavender		2.400.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.739.110</b>	<b>23.540.445</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.566.082</b>	<b>11.703.558</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>12.305.192</b>	<b>35.244.003</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>243.730.733</b>	<b>229.047.840</b>

**Balance pr. 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for dagsværdi af sikringsinstr.		919.212	0
Overført resultat		46.724.752	185.326.479
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>8.060.000</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>56.203.964</u></b>	<b><u>185.826.479</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>47.893.851</u>	<u>39.446.759</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>47.893.851</u></b>	<b><u>39.446.759</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	<u>126.925.773</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b><u>126.925.773</u></b>	<b><u>0</u></b>
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	8	3.058.015	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.700.808	33.900
Selskabsskat	9	6.230.435	2.890.413
Anden gæld		<u>1.717.887</u>	<u>850.289</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.707.145</u></b>	<b><u>3.774.602</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>139.632.918</u></b>	<b><u>3.774.602</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>243.730.733</u></b>	<b><u>229.047.840</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**Noter**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>1.357.759</u>	<u>1.123.464</u>
	<b><u>1.357.759</u></b>	<b><u>1.123.464</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.930.823	2.803.504
Årets udskudte skat	8.459.067	8.687.410
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>-11.975</u>	<u>0</u>
	<b><u>11.377.915</u></b>	<b><u>11.490.914</u></b>



## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019	122.376.065
Afgang i årets løb	<u>-172.778</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>122.203.287</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	71.023.935
Årets værdireguleringer	<u>36.772.778</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>107.796.713</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u><u>230.000.000</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 100% udlejede på lejekontrakter med resterende lejeperiode på 10 år

Den årlige leje udgør 557kr./m<sup>2</sup>

Afkastkravet udgør ca. 6% pr. 31.12.19. En forøgelse af afkastkravet med 0,25% vil reducere dagsværdien med 9.311tkr.

Ejendommen er værdisat til 8.984 kr./m<sup>2</sup>

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2019	56.718.978
Kostpris 31. december 2019	<u>56.718.978</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	56.315.133
Årets afskrivninger	<u>156.781</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>56.471.914</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u><u>247.064</u></u></b>

### 5 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre tilgode- havender</u>
Dagsværdi 1. januar 2019	0
Tilgang i årets løb	<u>1.178.477</u>
Dagsværdi 31. december 2019	<u>1.178.477</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u><u>1.178.477</u></u></b>

Dagsværdien af den på balancedagen udestående renteswap, indgået den 17.10.2019, til afdækning af renterisici på variabelt forrentet prioritetsgæld udgør 1.178 tkr. med udløbsdato 31.12.2030. Dagsværdireguleringen efter skat er indregnet direkte på egenkapitalen med 919 tkr.

## Noter

### 6 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Reserve for dagsværdi af sikringsinstr.	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	0	68.464.663	0	68.964.663
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	116.861.816	0	116.861.816
Korrigeret egenkapital 1. januar 2019	500.000	0	185.326.479	0	185.826.479
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-170.786.128	0	-170.786.128
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	919.212	0	0	919.212
Årets resultat	0	0	32.184.401	8.060.000	40.244.401
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>500.000</b>	<b>919.212</b>	<b>46.724.752</b>	<b>8.060.000</b>	<b>56.203.964</b>

### 7 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2019	39.446.759	24.174.830
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	8.447.092	15.271.929
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2019</b>	<b>47.893.851</b>	<b>39.446.759</b>

## Noter

### 8 Gæld til realkreditinstitutter

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. I gælden mellem 1-5 år er modregnet amortisationsudgifter (aktiverede låneomkostninger) på kr. 1.767.647.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2019 kr.	2018 kr.
Efter 5 år	114.891.876	0
Mellem 1 og 5 år	12.033.897	0
Langfristet del	126.925.773	0
Inden for et år	3.058.015	0
	<b><u>129.983.788</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 9 Selskabsskat

Selskabsskat 1. januar 2019	2.890.413	0
Beregnet skat af årets resultat	3.340.022	2.890.413
<b>Selskabsskat 31. december 2019</b>	<b><u>6.230.435</u></b>	<b><u>2.890.413</u></b>

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter nom. 132.226 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige dagsværdi pr. 31. december 2019 udgør 230.000 tkr.. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 247 tkr., skønnes 247 tkr. at være omfattet af pantsætningen.