



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Ved Vesterport 6, 5. sal  
1612 København

T +45 33 93 22 33

CVR nr. 25 49 21 45

kobenhavn@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Raffinaderivej 10 A/S

Raffinaderivej 6, 2300 København S

CVR-nr. 27 58 93 40

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2021.

---

Ole Theut  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Raffinaderivej 10 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 26. maj 2021

### Direktion

Jan Elving

Thomas Kirk Damm

### Bestyrelse

Claus Dyrberg Hald  
Formand

Tine Bang

Thomas Kirk Damm

Jan Elving

Ole Theut

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i Raffinaderivej 10 A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Raffinaderivej 10 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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.

København V, den 26. maj 2021

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Uffe Nikolajsen  
statsautoriseret revisor  
mne9163

Martin Enderberg Lassen  
statsautoriseret revisor  
mne40044

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Raffinaderivej 10 A/S Raffinaderivej 6 2300 København S  CVR-nr.: 27 58 93 40 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Claus Dyrberg Hald, Formand Tine Bang Thomas Kirk Damm Jan Elving Ole Theut
<b>Direktion</b>	Jan Elving Thomas Kirk Damm
<b>Revision</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V
<b>Modervirksomhed</b>	Øens Invest ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje, administrere og udvikle ejendommen Raffinaderivej 6-10, 2300 København S.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 17.848.978 kr. mod 14.998.438 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 70.698.939 kr. mod 6.549.340 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Raffinaderivej 10 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

- Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet til kostpris fratrukket akkumulerede afskrivninger og tilføjelse af evt. opskrivninger.

Årsagen til praksisændringen er, at indregning heraf i balancen vil efter ledelsens opfattelse dermed give et mere retvisende billede af selskabets aktiver, forpligtelser og resultat. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2020:

Årets resultat før skat forøges med 82.730 tkr.

- Årets skat af praksisændringen udgør 18.201 tkr.
- Årets resultat efter skat forøges med 64.529 tkr.
- Balancesummen forøges med 322.019 tkr.
- Egenkapitalen forøges med 249.507 tkr.
- Udskudt skat forøges med 72.512 tkr.

For 2019 er årets resultat efter skat forøget med 1.958 tkr., balancesum forøget med 239.289 tkr. og egenkapitalen forøget med 184.977 tkr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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 samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 3-årig periode og et skønnet afkastkrav. De forventede fremtidige nettopengestrømme 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 investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Raffinaderivej 10 A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### 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.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>17.848.978</b>	<b>14.998.438</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	76.430.395	-3.728.561
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-17.064	-11.731
<b>Driftsresultat</b>	<b>94.262.309</b>	<b>11.258.146</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-3.622.647	-3.920.174
<b>Resultat før skat</b>	<b>90.639.662</b>	<b>7.337.972</b>
Skat af årets resultat	-19.940.723	-788.632
<b>Årets resultat</b>	<b>70.698.939</b>	<b>6.549.340</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	70.698.939	6.549.340
<b>Disponeret i alt</b>	<b>70.698.939</b>	<b>6.549.340</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	74.667	11.731
3 Investeringsejendomme	559.483.000	473.383.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>559.557.667</u>	<u>473.394.731</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>559.557.667</u></b>	<b><u>473.394.731</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.139.907	800.864
Andre tilgodehavender	284.611	911.092
Periodeafgrænsningsposter	98.627	17.908
Tilgodehavender i alt	<u>2.523.145</u>	<u>1.729.864</u>
Likvide beholdninger	<u>11.655.260</u>	<u>1.433.211</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>14.178.405</u></b>	<b><u>3.163.075</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>573.736.072</u></b>	<b><u>476.557.806</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2020	2019
Note		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	287.106.609	216.407.670
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>287.606.609</u></b>	<b><u>216.907.670</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	81.759.203	63.104.754
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>81.759.203</u></b>	<b><u>63.104.754</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	138.118.152	138.118.152
	Deposita	3.963.532	3.233.248
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>142.081.684</u>	<u>141.351.400</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	2.965.449	2.953.882
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	556.750	48.379
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.207.007	5.016.879
	Gæld til tilknyttede virksomheder	54.706.232	46.051.292
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.286.274	1.123.550
	Anden gæld	566.864	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>62.288.576</u>	<u>55.193.982</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>204.370.260</u></b>	<b><u>196.545.382</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>573.736.072</u></b>	<b><u>476.557.806</u></b>
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6</b>	<b>Eventualposter</b>		



## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	36.852.749	-10.013.727	27.339.022
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	<u>0</u>	<u>-36.852.749</u>	<u>219.872.057</u>	<u>183.019.308</u>
Korrigeret egenkapital 1. januar 2019	500.000	0	209.858.330	210.358.330
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6.549.340</u>	<u>6.549.340</u>
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	0	216.407.670	216.907.670
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>70.698.939</u>	<u>70.698.939</u>
	<u><b>500.000</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>287.106.609</b></u>	<u><b>287.606.609</b></u>

## Noter

	2020	2019
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.531.390	2.837.443
Andre finansielle omkostninger	1.091.257	1.082.731
	<b>3.622.647</b>	<b>3.920.174</b>
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2020	58.696	58.696
Tilgang i årets løb	80.000	0
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>138.696</b>	<b>58.696</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-46.965	-35.234
Årets afskrivninger	-17.064	-11.731
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b>-64.029</b>	<b>-46.965</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>74.667</b>	<b>11.731</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	244.387.156	225.533.595
Tilgang i årets løb	9.669.605	18.853.561
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>254.056.761</b>	<b>244.387.156</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	228.995.844	232.724.405
Årets regulering til dagsværdi	76.430.395	-3.728.561
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b>305.426.239</b>	<b>228.995.844</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>559.483.000</b>	<b>473.383.000</b>

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets investeringsejendom består af kontor- og lagerejendomme samt et uudnyttet bebyggelsesareal beliggende på Amager i København som er målt til dagsværdi. Værdiansættelsen på ejendommene har taget udgangspunkt i en afkastbaseret cash-flowmodel jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis. Det uudnyttede bebyggelsesareal er værdiansat til en skønnet salgspris pr. kvm.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2020	2019
Afkastkrav i %	4,0%	4,0%

### 4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2020	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	138.118.152	0	138.118.152	120.640.000
Deposita	6.928.981	2.965.449	3.963.532	3.753.198
	<b>145.047.133</b>	<b>2.965.449</b>	<b>142.081.684</b>	<b>124.393.198</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 139.200 t.kr., er der givet pant i ovenstående investeringsejendomme.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet af 24. maj 1999 ApS, CVR-nr. 21 84 71 78 som administrationselskab 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 administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.