

Dansk Ejendomsopsparring A/S
Sønderskovvej 27, 7100 Vejle

CVR-nr. 28 10 62 11

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2019.

Jens Brigsted
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Dansk Ejendomsopsparring 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 23. maj 2019

Direktion

Claus Nicolaj Svender

Bestyrelse

Kim Tranholm
formand

Claus Nicolaj Svender

Frank Hjalmar Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Dansk Ejendomsopsparing A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Ejendomsopsparing A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af kapitalandele i associerede virksomheder og andre værdipapirer og kapitalandele. Investeringsejendomme i underliggende selskaber indregnes til dagsværdi, baseret på regnskabsmæssige skøn, og påvirkes af eksterne markedsforhold. Værdiansættelsen af kapitalandelene er derfor behæftet med usikkerhed.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Brande, den 23. maj 2019

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Bjarne Ulrik Pedersen

statsautoriseret revisor
mne18484

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dansk Ejendomsopsparing A/S Sønderskovvej 27 7100 Vejle
	CVR-nr.: 28 10 62 11
	Stiftet: 24. august 2004
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kim Tranholm, formand Claus Nicolaj Svender Frank Hjalmar Andersen
Direktion	Claus Nicolaj Svender
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvegade 22 7330 Brande
Bankforbindelse	Sydbank, Kirketorvet 4, 7100 Vejle
Associerede virksomheder	I/S Skovledet, Roskilde I/S Århus I, Roskilde K/S Hillerød III, Roskilde I/S Montebello Park I, Roskilde I/S Montebello Park II, Roskilde I/S Hørsholm, Odense Ejendomsselskabet Søhøj III ApS, Roskilde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investeringsvirksomhed ved køb og salg af andele i ejendomsprojekter.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Dansk Ejendomsopsparring A/S besidder kapitalandele i en række kommanditselskaber og interessentskaber. Alle disse selskaber har drift af investeringsejendomme som hovedaktivitet. Kapitalandelene er i årsregnskabet indregnet under henholdsvis kapitalandele i associerede virksomheder (23.737 t.kr. pr. 31. december 2018) og andre værdipapirer og kapitalandele (14.895 t.kr. pr. 31. december 2018).

I årsregnskaberne for de underliggende selskaber er investeringsejendommene indregnet til dagsværdi. Fastsættelsen af dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på regnskabsmæssige skøn over markedsværdien af investeringsejendommene med baggrund i afkastbaserede værdiansættelsesmodeller eller kendskab til kvadratmeterpriser ved sammenlignelige handler. For yderligere beskrivelse af forudsætningerne for dagsværdien af de enkelte investeringsejendomme henvises til offentliggjorte regnskaber for de underliggende selskaber.

Indregningen og målingen af kapitalandele i såvel associerede virksomheder som andre kapitalandele er i årsrapporten for Dansk Ejendomsinvestering A/S i overensstemmelse med andel af indre værdi pr. 31. december 2018 i de underliggende selskaber. Fastsættelse af dagsværdien i de underliggende selskaber har derfor direkte indvirkning på årsregnskabet for Dansk Ejendomsopsparring A/S. Da dagsværdien af investeringsejendomme er baseret på regnskabsmæssige skøn og påvirkes af eksterne markedsforhold, er værdiansættelsen af investeringsejendommene behæftet med usikkerhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -1.705 t.kr. mod 9.993 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dansk Ejendomsopsparring 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.

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

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.

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

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab 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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender 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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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 nettorealiseringsværdi.

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Andre eksterne omkostninger	-93.538	-73.422
Bruttoresultat	-93.538	-73.422
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-2.857.568	9.973.758
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	898.469	3.072.282
2 Øvrige finansielle omkostninger	-129.463	-158.990
Resultat før skat	-2.182.100	12.813.628
3 Skat af årets resultat	477.250	-2.820.977
Årets resultat	-1.704.850	9.992.651
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-2.857.568	10.224.080
Overføres til overført resultat	1.152.718	0
Disponeret fra overført resultat	0	-231.429
Disponeret i alt	-1.704.850	9.992.651

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	23.736.547	26.670.932
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	14.895.170	13.695.786
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>38.631.717</u>	<u>40.366.718</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>38.631.717</u>	<u>40.366.718</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>158.721</u>	<u>311.975</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>158.721</u>	<u>311.975</u>
	Aktiver i alt	<u>38.790.438</u>	<u>40.678.693</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	1.250.000	1.250.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	19.979.539	22.938.934
8	Overført resultat	5.039.457	3.114.314
	Egenkapital i alt	<u>26.268.996</u>	<u>27.303.248</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	4.644.254	5.408.890
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.644.254</u>	<u>5.408.890</u>
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.349	21.349
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.646.453	7.532.214
	Selskabsskat	209.386	412.992
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.877.188	7.966.555
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.877.188</u>	<u>7.966.555</u>
	Passiver i alt	<u>38.790.438</u>	<u>40.678.693</u>
1	Usikkerhed ved indregning eller måling		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Dansk Ejendomsopsparring A/S besidder kapitalandele i en række kommanditselskaber og interessentskaber. Alle disse selskaber har drift af investeringsejendomme som hovedaktivitet. Kapitalandelene er i årsregnskabet indregnet under henholdsvis kapitalandele i associerede virksomheder (23.737 t.kr. pr. 31. december 2018) og andre værdipapirer og kapitalandele (14.895 t.kr. pr. 31. december 2018).

I årsregnskaberne for de underliggende selskaber er investeringsejendommene indregnet til dagsværdi. Fastsættelsen af dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på regnskabsmæssige skøn over markedsværdien af investeringsejendommene med baggrund i afkastbaserede værdiansættelsesmodeller eller kendskab til kvadratmeterpriser ved sammenlignelige handler. For yderligere beskrivelse af forudsætningerne for dagsværdien af de enkelte investeringsejendomme henvises til offentliggjorte regnskaber for de underliggende selskaber.

Indregningen og målingen af kapitalandele i såvel associerede virksomheder som andre kapitalandele er i årsrapporten for Dansk Ejendomsinvestering A/S i overensstemmelse med andel af indre værdi pr. 31. december 2018 i de underliggende selskaber. Fastsættelse af dagsværdien i de underliggende selskaber har derfor direkte indvirkning på årsregnskabet for Dansk Ejendomsopsparring A/S. Da dagsværdien af investeringsejendomme er baseret på regnskabsmæssige skøn og påvirkes af eksterne markedsforhold, er værdiansættelsen af investeringsejendommene behæftet med usikkerhed.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	114.239	149.858
Andre finansielle omkostninger	<u>15.224</u>	<u>9.132</u>
	<u>129.463</u>	<u>158.990</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	287.386	464.992
Årets regulering af udskudt skat	<u>-764.636</u>	<u>2.355.985</u>
	<u>-477.250</u>	<u>2.820.977</u>

Noter

	31/12 2018	31/12 2017
4. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	3.731.998	3.380.536
Tilgang i årets løb	25.010	351.462
Kostpris 31. december	3.757.008	3.731.998
Opskrivninger 1. januar	22.938.934	10.570.792
Korrektion af tidligere opskrivning	76.387	2.722.644
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-2.857.568	9.973.758
Udbytte	-430.000	-591.860
Egenkapitalreguleringer på kapitalandele	-10.714	0
Indbetalinger	262.500	263.600
Opskrivninger 31. december	19.979.539	22.938.934
Regnskabsmæssig værdi 31. december	23.736.547	26.670.932

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
I/S Skovledet, Roskilde	43,24 %	15.470.201	-2.479.304
I/S Århus I, Roskilde	24,00 %	34.223.355	2.103.550
K/S Hillerød III, Roskilde	20,00 %	12.004.536	1.071.953
I/S Montebello Park I, Roskilde	23,53 %	2.851.451	-641.312
I/S Montebello Park II, Roskilde	36,17 %	7.064.937	-6.643.809
I/S Hørsholm, Odense	21,43 %	14.833.754	230.056
Ejendomsselskabet Søhøj III ApS, Roskilde	20,00 %	136.099	0

Noter

	31/12 2018	31/12 2017
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar	1.430.472	1.781.934
Tilgang i årets løb	21.486	0
Afgang i årets løb	0	-351.462
Kostpris 31. december	1.451.958	1.430.472
Opskrivninger 1. januar	12.265.314	9.945.255
Korrektion af tidligere opskrivning	558.040	-416.125
Årets opskrivninger	898.469	3.072.282
Ind- og udbetalinger	-278.611	-336.098
Opskrivninger 31. december	13.443.212	12.265.314
Regnskabsmæssig værdi 31. december	14.895.170	13.695.786
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	1.250.000	1.250.000
	1.250.000	1.250.000
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar	22.938.934	10.570.792
Resultatandel	-2.857.568	10.224.080
Andre værdireguleringer af egenkapital	-101.827	2.144.062
	19.979.539	22.938.934
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	3.114.314	3.345.743
Årets overførte overskud eller underskud	1.152.718	-231.429
Andre værdireguleringer af egenkapital	772.425	0
	5.039.457	3.114.314

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for skadeløs betaling af hvad selskabet til enhver tid måtte være eller blive aktionærselskaberne skyldig, er der afgivet sideordnet håndpant i selskabets andele i ejendomsinteressentskaber.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet investerer i kapitalandele i interessentskaber og kommanditselskaber. Selskabet hæfter solidarisk for gæld og øvrige forpligtelser i interessentskaberne og kommanditselskaberne. Gældsforpligtelserne i interessentskaberne og kommanditselskaberne udgør 248 mio. kr. ifølge årsrapporter for selskaberne.