

**Frederiksborg EjendomsInvest ApS**

**Østbanegade 13, 3. tv.  
2100 København Ø**

**CVR-nr 28 68 48 27**

**ÅRSRAPPORT  
2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den / 2020

---

Dirigent (Underskrift)

---

Dirigent (Blokbogstaver)



## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

### **Virksomhedsoplysninger mv.**

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

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

Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Noter	17



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Frederiksborg EjendomsInvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 8. juni 2020

### Direktion

Preben Bograd



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Frederiksborg EjendomsInvest ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Frederiksborg EjendomsInvest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 perioden 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.

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:



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Allerød, den 8. juni 2020

Nejstgaard & Vetlov  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr 12 86 86 93

Lars Hansen Larsø  
Statsautoriseret revisor  
mne33697



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Frederiksborg EjendomsInvest ApS Østbanegade 13, 3. tv. 2100 København Ø
	Telefon: 87 40 03 50 E-mail: PB@f-e-i.dk
	CVR-nr: 28 68 48 27 Stiftet: 31. marts 2005
<b>Direktion</b>	Preben Bograd
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Vesterbrogade 9 København V
<b>Advokat</b>	Focus Advokater Englandsgade 25 Odense C
<b>Revisor</b>	Nejstgaard & Vetlov Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Gydevang 39-41 3450 Allerød



## Ledelsesberetning

	2019	2018	2017
<b>Hoved- og nøgletal t.kr.</b>			
<b>Resultatopgørelse</b>			
Lejeindtægter	22.644	34.742	44.676
Bruttoresultat	13.334	22.019	33.581
Resultat af primær drift (EBIT)	1.890	23.700	27.367
Resultat af finansielle poster, netto	-4.429	-11.196	-11.694
Årets resultat før skat excl. værdireguleringer	3.603	5.640	15.504
Årets resultat	-1.925	9.803	12.314
<b>Balance</b>			
Balancesum	267.179	485.236	633.393
Egenkapital	23.434	25.359	18.428
Investeringsjendomme	265.002	473.500	628.663
<b>Medarbejdere</b>			
Gennemsnitligt antal medarbejdere	4	4	8
<b>Nøgletal i %</b>			
Bruttomargin incl. værdiregulering	58,89%	63,38%	75,17%
Renter/lejeindtægter	19,56%	32,23%	26,18%
Adm.omk./lejeindtægter	22,89%	14,92%	14,51%
Overskudsgrad	8,35%	68,22%	61,26%
Afkastningsgrad	0,50%	4,26%	4,16%
Likviditetsgrad	14,58%	66,07%	7,81%
Egenkapitalandel (soliditet)	8,77%	5,23%	2,91%
Egenkapitalforrentning	-7,89%	44,78%	77,96%

### Forklaring af nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin	=	Bruttofortjeneste x 100 / Lejeindtægter
Renter/lejeindtægter	=	Finansielle poster x 100 / Lejeindtægter
Adm.omk./lejeindtægter	=	Adm.omkostninger x 100 / Lejeindtægter
Adm. omkostninger	=	Adm. omkostninger består af andre eksterne omkostninger, personaleomkostninger og afskrivninger
Overskudsgrad	=	Driftsresultat x 100 / Lejeindtægter
Afkastningsgrad	=	Resultat af primært drift x 100 / Gns. operative aktiver
Operative aktiver	=	Operative aktiver er aktiver i alt fratrukket; Likvide beholdninger, andre værdipapirer og kapitalandele
Likviditetsgrad	=	omsætningsaktiver x 100 / kortfristet gæld (ekskl. depositum)
Egenkapitalandel	=	Egenkapital, ultimo x 100 / Passiver i alt, ultimo
Forretning af egenkapital	=	Årets resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital





## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og administrere egne beboelsesejendomme og visse typer erhvervsejendomme – primært vest for Storebælt.

### Aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsen kan oplyse på dagen for årsrapportens underskrift, at resultatet anses for værende utilfredsstillende. Det negative resultat er opstået som følge af afholdte omkostninger ved frasalg af ejendomme.

Selskabet har ved indgåelse af finansieringsaftaler med banker og realkredit fastlåst rentemarginaler og bidragssatser. Der er truffet aftale om forlængelse af lån for ejendomme som skal sælges, med afdragsfrihed og renteperiode frem til 31.10.2020 og uændret bidragsats frem til 31.12.2019. Lån for ejendomme som skal beholdes i selskabet, Kirkegade, Randers og Damagervej, Viby J, er refinansieret med nye 30-årige lån med afdrag for cirka halvdelen af hovedstolen med rentetilpasning i 2025.

Der er i 2019 underskrevet slutsedler på 3 ejendomme:

Thrigesvej, Haderslev med overtagelse d. 1. marts 2020

Brænderigården, Holstebro med overtagelse 1. juli 2019

Brogårdsvej, Holstebro med overtagelse 1. juli 2019

Selskabet har stadigvæk fokus på omkostningerne på alle niveauer i virksomheden, men i særdeleshed også opretholdelsen af den høje kadence i forhold til genudlejning af bolig- og erhvervslejemål. Særligt har erhvervslejemålene været genstand for stor opmærksomhed med hensyn til genudlejning.

Selskabets primære drift, før værdiregulering og skat, genererer et overskud på ca. t. kr. 3.603, som primært anvendes på afdrag af gæld.

Værdiregulering af selskabets ejendomme er foretaget på baggrund af vores kendskab til udviklingen i markedet, under hensyntagen til ejendommens anvendelse, stand, kvalitet og beliggenhed, og er opgjort til aktuelle markedsværdier pr. 31.12.2019.

Ejendommene er samlet nedreguleret med t. kr. -3.133 hvilket dog dækker over at visse ejendomme er reguleret op og andre ned i forhold til sidste år.

Ejendommene er prisfastsat efter afkastmodellen, som i procent udtrykker nettolejen (bruttoleje minus driftsudgifter før renter) i forhold til markedsværdien.

For boligejendommene vedkommende ligger det vægtede afkast på 4,45 % mod 4,51 % i 2018.

For erhvervsejendommene ligger det vægtede afkast på 6,72 % mod 6,54 % i 2018.

### Forventninger til fremtiden.

Den 1.7.2020 fraflytter FGU deres 2 lejemål i Vejle, hvilket giver yderligere tomgangsarealer på 2100 kvm. Dette betyder en samlede årlig tomgangsleje på 4,5 mio. kr. indtil genudlejning finder sted.

COVID-19 har desuden bevirket at salg og udlejning af erhvervsejendomme er stillestående, hvilket betyder, at der må påregnes længere tomgangsperiode end tidligere forventet, og salg af ejendommene ligeledes forsinkes.

Vedrørende ejendommen Sct. Joseph er det lykkedes selskabet at blive enige med ejendommens nabo, Sct. Nicolai skole om at de køber sidebygningerne i gården for 1,3 mio. kr. med overtagelse den 1.8.2020.

Det forventes desuden, at selskabet fortsætter den gode gænge med frasalg af ejendomme.

Boulevarden/Flegmade i Vejle er i kikkerten hos en developer, som ønsker at bygge boliger på stedet, når en lokalplan for ejendommen er klar. Det er for tidligt at sige noget om, hvorvidt dette frasalg lykkedes, men der arbejdes på det.



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten for Frederiksborg EjendomsInvest ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

#### Omregning af fremmed valuta

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Lejeindtægter fra investeringsejendomme

Lejeindtægter fra investeringsejendomme omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter og medregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejeindtægter vedrører regnskabsårets periode.

#### Værdireguleringer af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme består af årets værdireguleringer til dagsværdi af investeringsejendomme og finansielle forpligtelser.

#### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger relateret direkte til investeringsejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### 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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskat vedrørende de sambeskattede selskaber fordeles mellem underskuds- og overskudsgivende selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomster.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.



## Anvendt regnskabspraksis

### Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

#### Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende år.



## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2019 kr.	2018 tkr.
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	22.644.062	34.743
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-9.310.670	-12.725
Andre eksterne omkostninger	-2.346.764	-2.237
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>10.986.628</b>	<b>19.781</b>
1 Personaleomkostninger	-2.784.409	-2.809
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-170.773	-136
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>8.031.446</b>	<b>16.836</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-6.141.166	6.863
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.890.280</b>	<b>23.699</b>
Andre finansielle indtægter	36.603	34
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.815	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-6
Andre finansielle omkostninger	-4.471.282	-11.222
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-2.538.584</b>	<b>12.505</b>
3 Skat af årets resultat	613.609	-2.702
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-1.924.975</b>	<b>9.803</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	872
Overført resultat	-1.924.975	8.931
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-1.924.975</b>	<b>9.803</b>



## Balance 31. december

### AKTIVER

Note	2019 kr.	2018 tkr.
4 Investeringsejendomme	265.002.301	473.500
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	434.800	166
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>265.437.101</b>	<b>473.666</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>265.437.101</b>	<b>473.666</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	5.483	97
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	261
Andre tilgodehavender	1.703.270	2.525
Periodeafgrænsningsposter	338.995	502
<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.047.748</b>	<b>3.385</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>8.184</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>2.047.748</b>	<b>11.569</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>267.484.849</b>	<b>485.235</b>



## Balance 31. december PASSIVER

Note	2019 kr.	2018 tkr.
Anpartskapital	125.000	125
Overført resultat	23.308.561	25.234
<b>5 EGENKAPITAL</b>	<b>23.433.561</b>	<b>25.359</b>
Hensættelse til udskudt skat	6.638.049	7.251
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>6.638.049</b>	<b>7.251</b>
Gæld til realkreditinstitutter og pantebreve	212.899.519	421.809
Kreditinstitutter i øvrigt	3.853.342	2.284
Anden gæld	4.767.466	4.667
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>221.520.327</b>	<b>428.760</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	9.005.700	4.852
Kreditinstitutter i øvrigt	498.982	1
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.119.411	7.762
Leverandører af varer og tjenesteydelser	207.674	1.596
Gæld til tilknyttede virksomheder	306.149	0
Selskabsskat	0	1.112
Anden gæld	4.427.298	7.963
Periodeafgrænsningsposter	327.698	579
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>15.892.912</b>	<b>23.865</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET)</b>	<b>237.413.239</b>	<b>452.625</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>267.484.849</b>	<b>485.235</b>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser





## Noter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>tkr.</b>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	4	4
Lønninger	2.662.244	2.680
Pensioner	95.587	97
Andre omkostninger til social sikring	26.578	32
	<b>2.784.409</b>	<b>2.809</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	170.773	136
	<b>170.773</b>	<b>136</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	0	1.112
Regulering af udskudt skat	-613.609	1.590
	<b>-613.609</b>	<b>2.702</b>



## Noter

	<b>Investerings- ejendomme</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2019	468.779.699	1.773.113
Årets tilgang	1.235.229	440.000
Afgang	-212.190.078	-621.158
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>257.824.850</b>	<b>1.591.955</b>
Værdireguleringer 1. januar 2019	4.720.301	0
Årets værdireguleringer	-3.132.927	0
Afgang	5.590.077	0
<b>Årets værdireguleringer 31. december 2019</b>	<b>7.177.451</b>	<b>0</b>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2019	0	-1.607.540
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	621.158
Af-/nedskrivninger	0	-170.773
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b>0</b>	<b>-1.157.155</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>265.002.301</b>	<b>434.800</b>

Dagsværdien af investeringsejendomme er fastsat med udgangspunkt i den afkastbaserede model, hvor forrentningskravet for indeværende år er 5,81 %.

Afkastprocenterne er fastsat efter ledelsens vurdering af sit indgående kendskab til hver enkelt ejendom samt en nøje vurdering af markedets krav til afkast ved køb og salg af udlejningsejendomme på den geografiske beliggenhed – bl.a. baseret på markedsstatistikker fra ejendomsmæglere, brancheforeninger, offentliggjorte handler, realkreditinstitutter samt personlige kontakter til andre ejendomsselskaber og deres ledende medarbejdere mv.

Ekstern vurdering af ejendommene har tidligere været anvendt til værdiansættelse af ejendommene. Den eksterne vurdering blev foretaget på samme principper, som ledelsen anvender.

Ved fastsættelse af afkastprocenten tages hensyn til ejendommens potentiale for primært gennemgribende moderniseringer men også muligheden for udnyttelse af ikke anvendte arealer til fremtidig udlejning kan indgå.

Selskabets ejendomme betragtes som homogene, og er derfor inddelt i store grupper af ejendomme, der har de samme forudsætninger.

Herudover er følgende faktorer lagt til grund for værdiansættelsen:

- Andelen af tomme lejemål ligger på under 2 % volumenmæssigt for året.

- Lejeindtægtsniveauet forventes stigende og reguleres i henhold til gældende regler for lejereguleringer.

Såfremt tomme lejemål besidder et moderniseringspotentiale, vurderes der i det enkelte tilfælde, om lejemålet skal moderniseres eller videreudlejes under samme forudsætninger.



## Noter

- Ejendommenes vedligeholdelsesmæssige stand er god, og det er vurderet, at de afholdte og fremadrettede budgetterede omkostninger som minimum følger det gennemsnitlig vedligeholdelsesniveau.
- Investeringsejendommene er beliggende i Jylland.

I nedenstående følsomhedsanalyse er det undladt, at oplyse om de investeringsejendomme, hvor der foreligger en underskrevet salgsaftale med overtagelse i 2020. Salgsprisen for disse ejendomme udgør t. kr. 35.500.

### Følsomhed for ejendomme værdiansat efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel

	Dagsværdi i DKK	Andel af porteføljen	Ændring i værdi ved ændring i afkastkrav på -0,5%	Ændring i værdi ved ændring i afkastkrav på +0,5%
<b>Bolig ejendomme</b>				
Med afkastkrav 4-5%	93.747.969	40,85%	11.282.921	-9.303.977
<b>Bolig ejendomme i alt</b>	<b>93.747.969</b>	<b>40,85%</b>	<b>11.282.921</b>	<b>-9.303.977</b>

For boligejendomme er det gennemsnitlig vægtet afkast 4,45%

	Dagsværdi i DKK	Andel af porteføljen	Ændring i værdi ved ændring i afkastkrav på -0,5%	Ændring i værdi ved ændring i afkastkrav på +0,5%
<b>Erhvervsjendomme</b>				
Med afkastkrav 5-6%	4.669.000	2,03%	361.111	-295.455
Med afkastkrav 6-7%	131.085.332	57,12%	10.660.380	-9.193.939
<b>Erhvervsjendomme i alt</b>	<b>135.754.332</b>	<b>59,15%</b>	<b>11.021.491</b>	<b>-9.489.394</b>

For erhvervsjendomme er det gennemsnitlig vægtet afkast 6,72%

<b>I alt</b>	<b>229.502.301</b>	<b>100,00%</b>	<b>22.304.412</b>	<b>-18.793.371</b>
--------------	--------------------	----------------	-------------------	--------------------

### Egenkapitalens påvirkning ved ændring af afkastkrav efter skattepåvirkning

Egenkapital før ændring			23.308.561	23.308.561
Ændring i afkastkrav +/- 0,5%			22.304.412	-18.793.371
Skattepåvirkning			-4.906.971	4.134.542
<b>Egenkapital efter ændring</b>			<b>40.706.002</b>	<b>8.649.732</b>



## Noter

	1/1 2019	Forslag til resultatdisponering	31/12 2019
<b>5 Egenkapital</b>			
Anpartskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	25.233.536	-1.924.975	23.308.561
	<b>25.358.536</b>	<b>-1.924.975</b>	<b>23.433.561</b>

### Anpartskapitalen er fordelt således:

125 anparter á nom 1.000		125.000
		<b>125.000</b>

	1/1 2019 Gæld i alt	31/12 2019 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter og pantebreve	423.061.074	221.405.219	8.505.700	207.366.056
Kreditinstitutter i øvrigt	2.283.535	3.853.342	0	0
Anden gæld	8.267.466	5.267.466	500.000	2.267.466
	<b>433.612.075</b>	<b>230.526.027</b>	<b>9.005.700</b>	<b>209.633.522</b>



## Noter

### **7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab F.E.I. Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pantebreve, t. kr. 230.526, er der givet pant stort t. kr. 286.799 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t. kr. 265.002.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t. kr. 498, er der givet pant for alt mellemværende i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t. kr. 265.002.

Der er tinglyst diverse pant vedr. ejerforeninger m.v. for t. kr. 90 i selskabets ejendomme.

# PENNEO

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

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

## Preben Bograd

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-596316711029

IP: 85.191.xxx.xxx

2020-06-08 14:31:02Z

NEM ID 

## Lars Hansen Larsø

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Nejtgaard og Vetlov Statsautoriseret aktieselskab

Serienummer: CVR:12868693-RID:1237364972135

IP: 87.59.xxx.xxx

2020-06-08 15:24:51Z

NEM ID 

## Preben Bograd

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-596316711029

IP: 85.191.xxx.xxx

2020-06-08 17:55:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7DC8H-UW7HD-5CSGX-KG0F3-0E234-1AGLY

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>. 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>