

# Hosta Ejendomsinvest ApS

Scherfigsvej 19, 4  
2100 København Ø

CVR-nr. 29 14 98 36

## Årsrapport 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den

27. april 2020

Søren Højsgaard  
dirigent

## Indhold

|  |    |
|--|----|
| Ledelsespåtegning                          | 2  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3  |
| Ledelsesberetning                          | 5  |
| Virksomhedsoplysninger                     | 5  |
| Beretning                                  | 6  |
| Årsregnskab 1. januar – 31. december       | 7  |
| Resultatopgørelse                          | 7  |
| Balance                                    | 8  |
| Egenkapitalopgørelse                       | 10 |
| Noter                                      | 11 |

**Hosta Ejendomsinvest ApS**  
Årsrapport 2019  
CVR-nr. 29 14 98 36

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Hosta Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. april 2020  
Direktion:

---

Søren Højsgaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Hosta Ejendomsinvest ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hosta Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af virksomheden 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 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 regnskabsbrugerne 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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 bl.a. 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.

København, den 27. april 2020

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Kenn W. Hansen  
statsaut. revisor  
mne30154

**Hosta Ejendomsinvest ApS**  
Årsrapport 2019  
CVR-nr. 29 14 98 36

## Ledelsesberetning

### Virksomhedsoplysninger

Hosta Ejendomsinvest ApS  
Scherfigsvej 19, 4  
2100 København Ø

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| CVR-nr:           | 29 14 98 36              |
| Stiftet:          | 17. oktober 2005         |
| Hjemstedskommune: | København                |
| Regnskabsåret:    | 1. januar – 31. december |

### Direktion

Søren Højsgaard

### Revision

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dampfærgevej 28  
2100 København Ø

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 27. april 2020 på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom, udlejnings-, bygge-, investerings- samt konsulent- og ejendomsservicevirksomhed.

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

Årets resultat andrager et overskud på 2.613 tkr. (2018: 2.624 tkr.).

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

| kr.  | Note | 2019             | 2018             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Nettoomsætning</b>                                      |      | 839.060          | 817.074          |
| Andre driftsindtægter                                      |      | 308.416          | 200.391          |
| Andre eksterne omkostninger                                |      | <u>-384.672</u>  | <u>-222.000</u>  |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                   |      | 762.804          | 795.465          |
| Personaleomkostninger                                      | 2    | -551.077         | -530.256         |
| Af- og nedskrivninger                                      |      | <u>-111.455</u>  | <u>-111.455</u>  |
| <b>Resultat af primær drift</b>                            |      | 100.272          | 153.754          |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder      | 3    | 2.764.877        | 2.701.693        |
| Finansielle indtægter                                      | 4    | 21.248           | 2.100            |
| Finansielle omkostninger                                   | 5    | <u>-273.696</u>  | <u>-233.861</u>  |
| <b>Resultat før skat</b>                                   |      | 2.612.701        | 2.623.686        |
| Skat af årets resultat                                     | 6    | <u>0</u>         | <u>0</u>         |
| <b>Årets resultat</b>                                      |      | <u>2.612.701</u> | <u>2.623.686</u> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                     |      |                  |                  |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 2.764.877        | 2.701.693        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        |      | 110.600          | 108.000          |
| Overført resultat  |      | <u>-262.776</u>  | <u>-186.007</u>  |
|  |      | <u>2.612.701</u> | <u>2.623.686</u> |



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

| kr.                                      | Note | 2019                     | 2018                     |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>AKTIVER</b>                           |      |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>                     |      |                          |                          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>          | 7    |                          |                          |
| Investeringsejendomme                    |      | 9.074.847                | 9.074.847                |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar  |      | <u>272.512</u>           | <u>383.967</u>           |
|  |      | <u>9.347.359</u>         | <u>9.458.814</u>         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>         |      |                          |                          |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 8    | 25.268.699               | 23.203.821               |
| Andre værdipapirer og kapitalandele      |      | <u>121.328</u>           | <u>100.080</u>           |
|  |      | <u>25.390.027</u>        | <u>23.303.901</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>               |      | <u>34.737.386</u>        | <u>32.762.715</u>        |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                 |      |                          |                          |
| <b>Tilgodehavender</b>                   |      |                          |                          |
| Andre tilgodehavender                    |      | 5.400                    | 0                        |
| Periodeafgrænsningsposter                |      | <u>2.192</u>             | <u>2.069</u>             |
|  |      | <u>7.592</u>             | <u>2.069</u>             |
| <b>Likvide beholdninger</b>              |      | <u>1.242.672</u>         | <u>2.079.227</u>         |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>           |      | <u>1.250.264</u>         | <u>2.081.296</u>         |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                     |      | <u><u>35.987.650</u></u> | <u><u>34.844.011</u></u> |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

| kr.  | Note | 2019              | 2018              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>PASSIVER</b>  |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>   |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital   | 9    | 125.000           | 125.000           |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 18.687.424        | 16.622.547        |
| Overført resultat  |      | 10.160.571        | 9.723.347         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        |      | 110.600           | 108.000           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                   |      | <b>29.083.595</b> | <b>26.578.894</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     |      |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter                             | 10   | 4.352.388         | 4.632.593         |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                   |      | 2.121.692         | 3.373.840         |
| Deposita   |      | 60.000            | 62.783            |
|  |      | <b>6.534.080</b>  | <b>8.069.216</b>  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |      |                   |                   |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser         | 10   | 268.104           | 0                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |      | 7.456             | 7.100             |
| Anden gæld   |      | 94.415            | 188.801           |
|  |      | <b>369.975</b>    | <b>195.901</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            |      | <b>6.904.055</b>  | <b>8.265.117</b>  |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                                      |      | <b>35.987.650</b> | <b>34.844.011</b> |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>               | 11   |                   |                   |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Egenkapitalopgørelse

| kr.  | Virksom-<br>hedskapital | Reserve for<br>netto-<br>opskrivning<br>efter den<br>indre værdis<br>metode | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabs-<br>året | I alt             |
|--|-------------------------|---|----------------------|--|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019                       | 125.000                 | 16.622.547  | 9.723.347            | 108.000  | 26.578.894        |
| Betalt ordinært udbytte                          | 0                       | 0   | 0                    | -108.000                                       | -108.000          |
| Overført via<br>resultatdisponering              | 0                       | 2.764.877   | -262.776             | 110.600  | 2.612.701         |
| Udloddet udbytte fra<br>associerede virksomheder | 0                       | -700.000  | 700.000              | 0  | 0                 |
| <b>Egenkapital 31. december<br/>2019</b>         | <u>125.000</u>          | <u>18.687.424</u>   | <u>10.160.571</u>    | <u>110.600</u>                                 | <u>29.083.595</u> |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hosta Ejendomsinvest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger vedrørende finansiel leasing, kursgevinster og -tab 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, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for den pågældende ejendomstype.

Værdiregulering i forhold til ejendommenes anskaffelsesværdi indregnes i resultatopgørelsen. Der foretages ikke afskrivninger på udlejningsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af udlejningsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt regnskabspost.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, som er fastsat til 3-10 år.

Der afskrives ikke på grunde.

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedens indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der indgår under finansielle anlægsaktiver, måles til kostpris.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle og finansielle 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 forbundne aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris eller kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen inkl. forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter forudbetalinger for omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger og værdipapirer med en restløbetid på købstidspunktet på under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Egenkapital

### Udbytte

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

### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af 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 henholdsvis egenkapitalen.

##### Gældsforpligtelser

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

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

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

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

| kr.   | <u>2019</u>      | <u>2018</u>      |
|---|------------------|------------------|
| <b>2 Personaleomkostninger</b>  |                  |                  |
| Lønninger   | 545.935          | 527.068          |
| Andre omkostninger til social sikring   | <u>5.142</u>     | <u>3.188</u>     |
|   | <u>551.077</u>   | <u>530.256</u>   |
| <br>  |                  |                  |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede   | <u>1</u>         | <u>1</u>         |
| <br>  |                  |                  |
| <b>3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>  |                  |                  |
| Andel af overskud i associerede virksomheder  | <u>2.764.877</u> | <u>2.701.693</u> |
|   | <u>2.764.877</u> | <u>2.701.693</u> |
| <br>  |                  |                  |
| <b>4 Finansielle indtægter</b>  |                  |                  |
| Andre finansielle indtægter   | <u>21.248</u>    | <u>2.100</u>     |
|   | <u>21.248</u>    | <u>2.100</u>     |
| <br>  |                  |                  |
| <b>5 Finansielle omkostninger</b>   |                  |                  |
| Renteomkostninger til virksomhedsdeltager og ledelse  | 133.365          | 140.853          |
| Andre finansielle omkostninger  | <u>140.331</u>   | <u>93.008</u>    |
|   | <u>273.696</u>   | <u>233.861</u>   |
| <br>  |                  |                  |
| <b>6 Skat af årets resultat</b>   |                  |                  |
| Selskabet har pr. 31. december 2019 et udskudt skatteaktiv på 200 tkr. Skatteaktivet er ikke indregnet i årsregnskabet som følge af usikkerhed om fremtidig anvendelse. |                  |                  |



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 7 Materielle anlægsaktiver

| kr.  | Investerings-<br>ejendomme | Andre<br>anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar | I alt            |
|--|----------------------------|--|------------------|
| Kostpris 1. januar 2019                        | 9.074.847                  | 822.512  | 9.897.359        |
| Kostpris 31. december 2019                     | 9.074.847                  | 822.512  | 9.897.359        |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019           | 0                          | -438.545   | -438.545         |
| Årets afskrivninger                            | 0                          | -111.455   | -111.455         |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2019        | 0                          | -550.000   | -550.000         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b> | <b>9.074.847</b>           | <b>272.512</b>                                   | <b>9.347.359</b> |

#### 8 Kapitalandele i associerede virksomheder

| kr.                                | 2019       | 2018       |
|------------------------------------|------------|------------|
| Kostpris 1. januar                 | 6.581.274  | 6.581.274  |
| Kostpris 31. december              | 6.581.274  | 6.581.274  |
| Værdireguleringer 1. januar        | 16.622.547 | 14.920.854 |
| Årets resultat                     | 2.764.877  | 2.701.693  |
| Udloddet udbytte                   | -700.000   | -1.000.000 |
| Værdireguleringer 31. december     | 18.687.424 | 16.622.547 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 25.268.698 | 23.203.821 |

#### 9 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 kapitalandele à nominelt 1.000 kr.

Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 10 Langfristede gældsforpligtelser

| kr.  | <u>31/12 2019</u> | <u>31/12 2018</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b>              |                   |                   |
| Inden for et år                                    | 145.917           | 143.211           |
| Andel af langfristet gæld der forfalder efter 5 år | 3.951.182         | 4.108.452         |
| <b>Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse</b>    |                   |                   |
| Inden for et år                                    | 120.000           | 120.000           |
| Andel af langfristet gæld der forfalder efter 5 år | 1.641.692         | 2.773.840         |
| <b>Deposita</b>                                    |                   |                   |
| Inden for et år                                    | 2.187             | 0                 |
| Andel af langfristet gæld der forfalder efter 5 år | 60.000            | 62.783            |

#### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 9.075 tkr.