

**HL Investment ApS  
Spedalsø 45  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 29 41 98 76**

---

**Årsrapport for 2019**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den

---

Lisbeth Katharina Stenfeldt Kirkegaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	14
Balance pr. 31. december 2019	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter til årsrapporten	18

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for HL Investment ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den

### Direktion

Niels Henning Ehrenreich  
Kristensen

Lisbeth Katharina Stenfeldt  
Kirkegaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til ledelsen i HL Investment ApS*

### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for HL Investment ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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

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

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

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

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Overtrædelse af momslovgivningen**

Selskabet har i strid med momsloven indberettet fejlagtige momsangivelser til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

#### **Overtrædelse af selskabslovens regler om lån til ledelsen**

Selskabet har pr. 31. december 2019 et tilgodehavende på 66 t.kr. hos ledelsen. Lånet er indfriet efter statusdagen. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens § 210, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Horsens, den

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Registrerede revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

Frank Lynge Jensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne10948

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

HL Investment ApS  
Spedalsø 45  
8700 Horsens

CVR-nr.: 29 41 98 76

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: Horsens

### Direktion

Niels Henning Ehrenreich Kristensen  
Lisbeth Katharina Stenfeldt Kirkegaard

### Revision

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Registrerede revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th.  
8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive handels-, ejendoms- og investeringsvirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdi af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. For en nærmere beskrivelse henvises til note 1.

### Usædvanlige forhold

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 1.587.805, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 534.121.

Ledelsen har i indeværende år værdireguleret selskabets investeringsejendomme til en forventet forsigtig og forsvarlig dagsværdi ud fra et forventet afkast på 5,75 %. Enkelte ejendomme er indregnet til et lavere eller højere afkast på 5,75 %, som følge af særlige individuelle forhold.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt selskabskapitalen men forventer gennem egen indtjening eller gældseftergivelse at kunne reetablere kapitalen.

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for utilfredsstillende.



## Ledelsesberetning

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets udløb udbrudt en COVID-19 pandemi. Konsekvenserne heraf har været nedlukning af verdens lande, som får stor betydning for den globale økonomi. Ledelsen anser konsekvenserne af COVID-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Virksomhedens investeringsejendomme består primært af boligejendomme, der måles til dagsværdi på balancedagen. Lejeindtægter fra boligejendommene forventes umiddelbart ikke at blive påvirket af udbruddet og spredningen af COVID-19. Som følge af den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, er der særligt for boligejendomme væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen af dagsværdien, men der vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være behov for en forøgelse af ejendommenes afkastkrav. Der henvises i øvrigt til årsregnskabs note 5, hvor de anvendte værdiansættelsesmetoder, de anvendte forudsætninger og de opgjorte dagsværdiers følsomhed over for disse er beskrevet.

Herudover har selskabet en række kapitalandele, der optages til indre værdi, og da det ikke på nuværende tidspunkt er muligt at opgøre størrelsen af den eventuelle negative påvirkning i disse, så kan ledelsen ikke på nuværende tidspunkt opgøre følgerne heraf på selskabets resultat.

Der er endvidere efter regnskabsårets afslutning opstået uenigheder i ejerkredsen, som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Der henvises i øvrigt til årsregnskabs note 10 om begivenheder efter balancedagen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HL Investment ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, forbrugsafgifter, vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for HL Investment ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### **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 eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

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

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så 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 en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>120.916</b>	<b>403.096</b>
Personaleomkostninger	2	10.769	-241.772
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>131.685</b>	<b>161.324</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.861.135	-583.706
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.729.450</b>	<b>-422.382</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		162.262	463.243
Finansielle indtægter		6.100	104
Finansielle omkostninger	3	-453.717	-508.254
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.014.805</b>	<b>-467.289</b>
Skat af årets resultat	4	427.000	220.980
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.587.805</b>	<b>-246.309</b>
Overført resultat		-1.587.805	-246.309
		<b>-1.587.805</b>	<b>-246.309</b>

**Balance pr. 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	14.523.000	18.533.999
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>14.523.000</b>	<b>18.533.999</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	988.078	825.816
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>988.078</b>	<b>825.816</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.511.078</b>	<b>19.359.815</b>
Færdigvarer og handelsvarer		77.371	80.361
<b>Varebeholdninger</b>		<b>77.371</b>	<b>80.361</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.662	34.850
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	52.123
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		7.350	3.600
Andre tilgodehavender		82	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	7	65.708	61.033
Selskabsskat		0	4.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	124.817
Periodeafgrænsningsposter		8.463	-1.362
<b>Tilgodehavender</b>		<b>91.265</b>	<b>279.061</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.212</b>	<b>10.432</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>178.848</b>	<b>369.854</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>15.689.926</b>	<b>19.729.669</b>

## Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.057.259	1.057.259
Overført resultat		-1.591.380	-3.575
<b>Egenkapital</b>		<b>-534.121</b>	<b>1.053.684</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	70.000	497.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>70.000</b>	<b>497.000</b>
Banker		2.663.395	3.119.560
Gæld til realkreditinstitutter		7.303.608	9.080.671
Anden gæld		0	160.011
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>9.967.003</b>	<b>12.360.242</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	379.557	541.893
Banker		0	809
Leverandører af varer og tjenesteydelser		112.057	177.252
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.181.360	659.964
Gæld til associerede virksomheder		2.992.013	2.965.013
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	158.792
Anden gæld		1.522.057	1.315.020
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.187.044</b>	<b>5.818.743</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>16.154.047</b>	<b>18.178.985</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>15.689.926</b>	<b>19.729.669</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Efterfølgende begivenheder	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		



**Egenkapitaloppgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	1.057.259	-3.575	1.053.684
Årets resultat	0	-1.587.805	-1.587.805
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b><u>1.057.259</u></b>	<b><u>-1.591.380</u></b>	<b><u>-534.121</u></b>

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdi af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i de enkelte ejendomsforhold

I 2019 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 5,75 %. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternativer anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Enkelte ejendomme er indregnet til et lavere eller højere afkast som følge af individuelle forhold.

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	-21.571	177.225
Pensioner	0	50.100
Andre omkostninger til social sikring	3.211	12.143
Andre personaleomkostninger	7.591	2.304
	<b>-10.769</b>	<b>241.772</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	9.300	4.600
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	29.000	29.000
Andre finansielle omkostninger	415.417	474.654
	<b>453.717</b>	<b>508.254</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	33.975
Årets udskudte skat	-427.000	-254.955
	<b>-427.000</b>	<b>-220.980</b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	15.853.614
Tilgang i årets løb	39.445
Afgang i årets løb	-2.407.137
Kostpris 31. december 2019	13.485.922
Værdireguleringer 1. januar 2019	2.680.386
Årets værdireguleringer	-1.692.445
Årets tilbageførte værdireguleringer	49.137
Værdireguleringer 31. december 2019	1.037.078
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>14.523.000</b>

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

Dagsværdi af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i de enkelte ejendomsforhold.

I 2019 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 5,75 %. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternativer anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Enkelte ejendomme er indregnet til et lavere eller højere afkast som følge af individuelle forhold.

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,23 % - 5,92 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	-0,50	0,00	0,50
Dagsværdi	16.833.000	14.523.000	12.858.000
Ændring i dagsværdi	2.310.000	0	-1.665.000

### 6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2019	2018
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2019	184.761	184.761
Kostpris 31. december 2019	184.761	184.761
Værdireguleringer 1. januar 2019	641.055	177.812
Årets resultat	162.262	463.243
Værdireguleringer 31. december 2019	803.317	641.055
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>988.078</b>	<b>825.816</b>

### 7 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	65.708	61.033
---	--------	--------

Selskabet har på statusdagen et tilgodehavende hos ledelsen. Der er beregnet rente efter selskabslovens regler. Lånet er indfriet efter statusdagen.

## Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2019	497.000	746.000
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	-427.000	-249.000
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2019</b>	<b>70.000</b>	<b>497.000</b>

Materielle anlægsaktiver	281.000	642.000
Tilgodehavender	-91.000	-91.000
Låneomkostninger	-54.000	-54.000
Skattemæssigt underskud	-66.000	0
	<b>70.000</b>	<b>497.000</b>

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	3.119.560	2.663.395	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	9.582.881	7.683.165	379.557	5.664.223
Anden gæld	199.694	0	0	0
	<b>12.902.135</b>	<b>10.346.560</b>	<b>379.557</b>	<b>5.664.223</b>

### 10 Efterfølgende begivenheder

Der er efter regnskabsårets udløb udbrudt en COVID-19 pandemi. Konsekvenserne heraf har været nedlukning af verdens lande, som får stor betydning for den globale økonomi. Ledelsen anser konsekvenserne af COVID-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Virksomhedens investeringsejendomme består primært af boligejendomme, der måles til dagsværdi på balancedagen. Lejeindtægter fra boligejendommene forventes umiddelbart ikke at blive påvirket af udbruddet og spredningen af COVID-19. Som følge af den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, er der særligt for boligejendomme væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen af dagsværdien, men der vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være behov for en forøgelse af ejendommenes afkastkrav.

Herudover har selskabet en række kapitalandele, der optages til indre værdi, og da det ikke på nuværende tidspunkt er muligt at opgøre størrelsen af den eventuelle negative påvirkning i disse, så kan ledelsen ikke på nuværende tidspunkt opgøre følgerne heraf på selskabets resultat.

Der er endvidere efter regnskabsårets afslutning opstået uenighed i ejerkredsen, som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Noter

### 11 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.683, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 14.523.

Selskabet har til sikkerhed for pengeinstitutter udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.300 i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 5.458.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### **Lisbeth Katharina Stenfeldt Kirkegaard**

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-752050828673  
Tidspunkt for underskrift: 22-10-2020 kl.: 23:34:19  
Underskrevet med NemID

### **Niels Henning Ehrenreich Kristensen**

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-303607889852  
Tidspunkt for underskrift: 21-10-2020 kl.: 09:18:21  
Underskrevet med NemID

### **Frank Lyng Jensen**

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1281686158977  
Tidspunkt for underskrift: 23-10-2020 kl.: 08:20:28  
Underskrevet med NemID

### **Lisbeth Katharina Stenfeldt Kirkegaard**

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-752050828673  
Tidspunkt for underskrift: 23-10-2020 kl.: 14:53:51  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 4493ec71PrQ240813378

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).