



## Estate Invest Byg ApS

Søfrydvej 10  
3300 Frederiksværk  
CVR-nr. 29 42 97 23

# Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2020

---

Børge Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Estate Invest Byg 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 22. juni 2020

### **Direktion**

Børge Nielsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### *Til kapitalejerne i Estate Invest Byg ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Estate Invest Byg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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 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 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**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **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.

Frederikssund, den 22. juni 2020

### **LPOG ApS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

Sanne Holm  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34351

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Estate Invest Byg ApS  
Søfrydvej 10  
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 29 42 97 23

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019  
Stiftet: 31. marts 2006

Hjemsted: Halsnæs

### **Direktion**

Børge Nielsen

### **Revision**

LPOG ApS  
Statsautoriserede Revisorer  
Kilde Alle 22, 3. sal  
3600 Frederikssund

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom, ligesom den indeholder andre elementer, der er baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsf forhold, herunder fastsættelse af afkastprocent. Måling af investeringsejendomme er som følge heraf behæftet med naturlig usikkerhed. I enkelte tilfælde anvendes ekstern vurderingsmand.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på t.kr. 1.026, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på t.kr. 52.613.

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

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Estate Invest Byg 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.

### 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

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

#### 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 transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

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**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor ejendommenes lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administration af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

I enkelte tilfælde anvendes eksternt vurderingsmand.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Handelsejendomme**

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække. Handelsejendomme omfatter ikke ejendomme under ombygning, idet disse klassificeres som projektejendomme.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris. Kostprisen omfatter kostprisen for grund ogbygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med eventuelle omkostninger, som forbedrer ejendommens værdi, når denne kan opgøres pålideligt.

Handelsejendomme nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til nettorealiseringsværdi føres over resultatopgørelsen.

En handelsejendom kan reklassificeres til investeringsejendomme eller projektejendomme, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i væsentligt omfang undergår opgørelse, ombygning og/eller renovering. Overførsel fra handelsejendom til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførselsdagen. Overførsel fra handelsejendom til projektejendom sker til kostprisen eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere.

### **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.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer omfatter pantebreve måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevets resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdi (dagsværdi) ved anskaffelsen med fradrag af afdrag, og et tidsmæssigt beregnet tillæg af forskellen mellem denne og indfrielseskursen samt fradrag af nedskrivninger.

## **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 gældsmetode 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.

### **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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.470</b>	<b>2.682</b>
Personaleomkostninger	1	-1.011	-119
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>459</b>	<b>2.563</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme		-1.223	111
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-764</b>	<b>2.674</b>
Finansielle indtægter	2	855	821
Finansielle omkostninger	3	-1.477	-1.645
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.386</b>	<b>1.850</b>
Skat af årets resultat	4	360	-472
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.026</b>	<b>1.378</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.026	1.378
		<b>-1.026</b>	<b>1.378</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> t.kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	73.178	74.169
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>73.178</b>	<b>74.169</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>73.178</b>	<b>74.169</b>
Handelsejendomme		7.310	7.310
<b>Handelsejendomme</b>		<b>7.310</b>	<b>7.310</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		353	16
Andre tilgodehavender		2.642	879
Selskabsskat		309	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.304</b>	<b>895</b>
Værdipapirer		11.117	13.788
<b>Værdipapirer</b>		<b>11.117</b>	<b>13.788</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>781</b>	<b>136</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>22.512</b>	<b>22.129</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>95.690</b>	<b>96.298</b>

## Balance 31. december

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		441	441
Overført resultat		52.172	53.198
<b>Egenkapital</b>	6	<b>52.613</b>	<b>53.639</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.529	4.580
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.529</b>	<b>4.580</b>
Bankgæld		919	1.043
Gæld til realkreditinstitutter		32.292	25.811
Anden gæld		20	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>33.231</b>	<b>26.854</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.741	1.034
Bankgæld		0	6.378
Leverandører af varer og tjenesteydelser		93	288
Selskabsskat		0	94
Anden gæld		2.243	2.212
Deposita		1.241	1.219
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.318</b>	<b>11.225</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>38.549</b>	<b>38.079</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>95.691</b>	<b>96.298</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	991	118
Pensioner	5	0
Andre omkostninger til social sikring	15	1
	<u>1.011</u>	<u>119</u>
	<u><u>1.011</u></u>	<u><u>119</u></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>1</u>
	<u><u>3</u></u>	<u><u>1</u></u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1	0
Andre finansielle indtægter	854	821
	<u>855</u>	<u>821</u>
	<u><u>855</u></u>	<u><u>821</u></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	7
Andre finansielle omkostninger	1.477	1.638
	<u>1.477</u>	<u>1.638</u>
	<u><u>1.477</u></u>	<u><u>1.645</u></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-309	94
Årets udskudte skat	-51	378
	<u>-360</u>	<u>472</u>
	<u><u>-360</u></u>	<u><u>472</u></u>



## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	56.449
Tilgang i årets løb	1.282
Afgang i årets løb	-2.109
Kostpris 31. december 2019	<u>55.622</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	17.720
Årets værdireguleringer	-448
Tilbageførte værdireguleringer ved afgang	284
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>17.556</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u><u>73.178</u></u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderinger baseret på afkastkravsregninger er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3% - 9%. Det samlede gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6%.

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% t.kr.	Basis t.kr.	0,50 % t.kr.
Afkastprocent	<u>5,50</u>	<u>6,00</u>	<u>6,50</u>
Dagsværdi	<u>77.644</u>	<u>73.178</u>	<u>69.403</u>
Ændring i dagsværdi	<u>4.466</u>	<u>0</u>	<u>-3.775</u>

## Noter

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	441	53.198	53.639
Årets resultat	0	-1.026	-1.026
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>441</b>	<b>52.172</b>	<b>52.613</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Bankgæld	1.160	1.043	124	354
Gæld til realkreditinstitutter	26.729	33.909	1.617	26.474
Anden gæld	0	20	0	0
	<b>27.889</b>	<b>34.972</b>	<b>1.741</b>	<b>26.828</b>

## **Noter**

### **8 Eventualforpligtelser**

#### **Sambeskatning**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 33.909, er der givet pant i investeringsejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 67.395.

Udover den tinglyste prioritetsgæld har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 40.912 i en del af ovenstående investeringsejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 70.481. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 660, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 1.045. Ejerpantebrevene er ikke belånt eller stillet til sikkerhed.

Af de likvide beholdninger indestår t.kr. 715 på deponeringskonti til sikkerhed for ejendomshandler.

Selskabet har stillet garantier via pengeinstitut overfor realkreditinstitutter mv.

# 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.”

## Børge Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-429487451741

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-06-22 12:30:08Z

NEM ID 

## Sanne Holm Kristensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124398122

IP: 217.116.xxx.xxx

2020-06-22 12:39:12Z

NEM ID 

## Børge Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-429487451741

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-06-22 12:50:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VXE0K-IAAWZ-7UJZ1-5N3ZT-BQWT2-U46O4

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>