



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Komma Huset ApS

Lyngby Hovedgade 61, 3. 2., 2800 Kongens Lyngby

CVR-nr. 30 07 30 96

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2020.

---

Peter Robert Gormsen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Komma Huset ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 20. april 2020

### Direktion

Peter Robert Gormsen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Komma Huset ApS

#### Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 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 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 regnskabsbrugerne 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.

### 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 20. april 2020

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

**Peter Lund**

statsautoriseret revisor  
mne19771



## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Komma Huset ApS  
Lyngby Hovedgade 61, 3. 2.  
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 30 07 30 96  
Stiftet: 29. november 2006  
Hjemsted: Lyngby-taarbæk  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Peter Robert Gormsen

### Revision

Christensen Kjærulff  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Store Kongensgade 68  
1264 København K

### Bankforbindelser

Nordea  
Nykredit



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i finansiering, investering og handel med ejendomme samt handel og entreprisvirksomhed i øvrigt.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.797 t.kr. mod 2.295 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.404 t.kr. mod -1.115 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende, men som forventet.

Regnskabsåret har været præget af, at selskabet primo 2019 iværksatte salget af ejendommen, forlængede lejekontrakten med Lejer med 10 år til en reduceret leje i forhold til den eksisterende lejekontrakt med restløbetid til 2021. Årets resultat er derfor præget af de reducerede lejeindtægter, en mindre salgspris for ejendommen og omkostninger i forbindelse med salg af ejendommen.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Da selskabet har frasolgt sin ejendom i regnskabsåret, er det ledelsens beslutning, at selskabet skal lukkes ved en solvent likvidation. Det er ledelsens forventning, at dette vil ske i regnskabsåret 2020.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2019	2018
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.796.635</b>	<b>2.295.256</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-127.500	-170.000
Andre driftsomkostninger	<u>-2.793.275</u>	<u>-750.000</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-1.124.140</b>	<b>1.375.256</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-979.166</u>	<u>-2.490.329</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.103.306</b>	<b>-1.115.073</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-300.828</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.404.134</b>	<b>-1.115.073</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	5.500.000	0
Disponeret fra overført resultat	<u>-7.904.134</u>	<u>-1.115.073</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.404.134</b>	<b>-1.115.073</b>
Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb	<u>950.000</u>	<u>0</u>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	530.000
5 Investeringsejendomme	0	47.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	0	47.530.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>47.530.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	299.184
Tilgodehavende selskabsskat	39.278	0
Andre tilgodehavender	0	88.199
Tilgodehavender i alt	39.278	387.383
Likvide beholdninger	1.100.714	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.139.992</b>	<b>387.383</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.139.992</b>	<b>47.917.383</b>



## Balance 31. december

---

### Passiver

Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	1.000.000	6.325.000
7 Overført resultat	6.820	7.910.954
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.006.820</b>	<b>14.235.954</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	23.422.309
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	23.422.309
Kortfristet del af langfristet gæld	0	4.002.757
Gæld til pengeinstitutter	0	1.847.166
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	80.075
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	902.589
Selskabsskat	40.106	0
Anden gæld	68.066	3.187.186
Periodeafgrænsningsposter	0	239.347
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	133.172	10.259.120
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>133.172</b>	<b>33.681.429</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.139.992</b>	<b>47.917.383</b>

### 1 Særlige poster



## Noter

---

### 1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Indtægter:		
Tilbageførsel af hensatte omkostninger	359.773	0
	<u>359.773</u>	<u>0</u>
Omkostninger:		
Tilskud til lejer til betaling af husleje	0	300.000
Kompensation til lejer til færdiggørelse af påkrav fra kommunen	0	750.000
Udbedringer i forbindelse med brandskade	137.945	0
Regnskabsmæssigt tab i forbindelse med salg af ejendom	2.295.557	0
	<u>2.433.502</u>	<u>1.050.000</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Bruttofortjeneste	359.773	-300.000
Andre driftsomkostninger	-2.433.502	-750.000
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b><u>-2.073.729</u></b>	<b><u>-1.050.000</u></b>

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	314.674	121.831
Andre finansielle omkostninger	664.492	2.368.498
	<u>979.166</u>	<u>2.490.329</u>

### 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	300.828	0
	<u>300.828</u>	<u>0</u>



## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2019	1.670.000	1.670.000
Afgang i årets løb	<u>-1.670.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.670.000</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-1.140.000	-970.000
Årets afskrivninger	0	-170.000
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	-127.500	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>1.267.500</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-1.140.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>530.000</u></b>
<b>5. Investeringsjendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	38.940.055	38.940.055
Afgang i årets løb	<u>-38.940.055</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>38.940.055</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	8.059.945	8.059.945
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-8.059.945</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>8.059.945</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>47.000.000</u></b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	6.235.000	6.325.000
Kontant kapitalnedsættelse	<u>-5.235.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>6.325.000</u></b>



## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	7.910.954	6.979.455
Årets overførte overskud eller underskud	-7.904.134	-1.115.073
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	5.500.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-5.500.000	0
Korrektion vedr. tidligere års reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	2.046.572
	<u><b>6.820</b></u>	<u><b>7.910.954</b></u>



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Komma Huset ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år	0-20 %





## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

# PENNEO

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

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

## Peter Robert Gormsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-314794894718

IP: 62.198.xxx.xxx

2020-04-20 14:16:24Z

NEM ID 

## Peter Lund

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:63039673

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-04-21 05:55:35Z

NEM ID 

## Peter Robert Gormsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-314794894718

IP: 62.198.xxx.xxx

2020-04-21 07:38:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8EOE1-YG0W4-QYAE-5Q3EP-ED0Q7-11DV3

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 tidsstempelt 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](mailto: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>