

## Ejendomsselskabet Ole Bruun ApS

I L Tvedes Vej 17

3000 Helsingør

CVR-nr. 32173217

Adelgade 15  
DK 1304 København K  
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157  
DK 2970 Hørsholm  
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk  
www.krestoncm.dk  
CVR-nr. 39 46 31 13

## Årsrapport 1. april 2019 - 31. marts 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. august 2020



Jan Bruun  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger                     | 3  |
| Ledelsespåtegning                          | 4  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 8  |
| Resultatopgørelse                          | 13 |
| Balance                                    | 14 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 16 |
| Noter                                      | 17 |

**Virksomhedsoplysninger**

|                     |   |                                |
|---------------------|---|--------------------------------|
| <b>Virksomheden</b> | Ejendomsselskabet Ole<br>Bruun ApS<br>I L Tvedes Vej 17<br><br>3000 Helsingør                                   |                                |
|                     | CVR-nr.   | 32173217                       |
|                     | Stiftelsesdato  | 20. september 1976             |
|                     | Regnskabsår   | 1. april 2019 - 31. marts 2020 |
| <b>Bestyrelse</b>   | Ole Bruun<br>Jan Bruun<br>Marc Bruun  |                                |
| <b>Direktion</b>    | Jan Bruun   |                                |
| <b>Revisor</b>      | KRESTON CM<br>Statsautoriseret Revisionsinteressentskab<br>Adelgade 15<br>1304 København K<br>CVR-nr.: 39463113 |                                |

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020 for Ejendomsselskabet Ole Bruun 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. marts 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

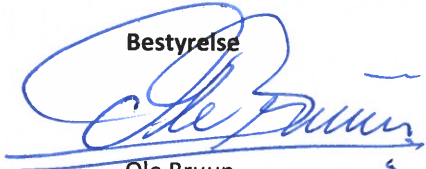
Helsingør, den 17. august 2020

**Direktion**



Jan Bruun

**Bestyrelse**



Ole Bruun  
Medlem



Jan Bruun  
Medlem



Marc Bruun  
Medlem

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ole Bruun ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ole Bruun ApS for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. marts 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020 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 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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 17. august 2020

**KRESTON CM**

**Statsautoriseret Revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 39463113



Jacob Hjort  
Statsautoriseret revisor

mne33750

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består udlejning af beboelsesejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020 udviser et resultat på kr. 63.708.501, og selskabets balance pr. 31. marts 2020 udviser en balancesum på kr. 391.998.245, og en egenkapital på kr. 242.246.986.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ole Bruun ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Koncernregnskab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|   | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år  | 0%        |

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

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra

## Anvendt regnskabspraksis

virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

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

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

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

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

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

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 3,5 og 4 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis 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.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede og associerede virksomheds underbalance.

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

### Tilgodehavender

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

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender består af øvrige tilgodehavender som ikke stammer fra salg af varer og tjenesteydelser.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

|  | Note | 2019/20<br>kr.    | 2018/19<br>kr.    |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>   |      | <b>11.811.499</b> | <b>10.138.200</b> |
| Personaleomkostninger  | 1    | -2.423.963        | -2.417.243        |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver    |      | -150.664          | -105.935          |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver                         |      | 62.997.334        | 4.379.517         |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>72.234.206</b> | <b>11.994.539</b> |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder |      | 10.085.131        | 2.845.173         |
| Finansielle indtægter  | 2    | 368.636           | 1.327.463         |
| Finansielle omkostninger   | 3    | -3.912.562        | -1.793.388        |
| <b>Resultat før skat</b>   |      | <b>78.775.411</b> | <b>14.373.787</b> |
| Skat af årets resultat   | 4    | -15.066.910       | -2.581.199        |
| <b>Årets resultat</b>  |      | <b>63.708.501</b> | <b>11.792.588</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                               |      |                   |                   |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen                      |      | 0                 | 35.000.000        |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode               |      | 10.085.131        | 2.854.173         |
| Overført resultat  |      | 53.623.370        | -26.061.585       |
| <b>Resultatdisponering</b>   |      | <b>63.708.501</b> | <b>11.792.588</b> |

## Balance 31. marts 2020

|  | Note | 2020<br>kr.        | 2019<br>kr.        |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                    |                    |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 5    | 296.398            | 447.062            |
| Investeringsjendomme                         | 6    | 320.500.000        | 254.700.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>320.796.398</b> | <b>255.147.062</b> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 7, 8 | 49.031.143         | 38.946.012         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>49.031.143</b>  | <b>38.946.012</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>369.827.541</b> | <b>294.093.074</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 9.886.188          | 19.692.973         |
| Andre tilgodehavender                        |      | 286.672            | 530.479            |
| Tilgodehavende selskabsskat                  |      | 0                  | 464.438            |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 387.296            | 455.413            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>10.560.156</b>  | <b>21.143.303</b>  |
| Værdipapirer og kapitalandele                |      | 10.698.473         | 11.695.160         |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>912.075</b>     | <b>660.380</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>22.170.704</b>  | <b>33.498.843</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>391.998.245</b> | <b>327.591.917</b> |

## Balance 31. marts 2020

|   | Note | 2020<br>kr.        | 2019<br>kr.        |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                    |                    |
| Virksomhedskapital  |      | 200.000            | 200.000            |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode                  |      | 45.370.143         | 35.285.012         |
| Overført resultat   |      | 196.676.843        | 143.053.473        |
| Udbytte for regnskabsåret   |      | 0                  | 35.000.000         |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>242.246.986</b> | <b>213.538.485</b> |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 58.297.533         | 43.650.552         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>58.297.533</b>  | <b>43.650.552</b>  |
| Gæld til kreditinstitutter  |      | 55.387.375         | 57.777.210         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 9    | <b>55.387.375</b>  | <b>57.777.210</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 3.031.390          | 4.306.910          |
| Forudbetalt leje, depositum og varme  |      | 7.634.454          | 7.543.470          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 557.872            | 431.467            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 24.270.009         | 63.519             |
| Selskabsskat  |      | 417.949            | 0                  |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 154.677            | 280.304            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>36.066.351</b>  | <b>12.625.670</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>91.453.726</b>  | <b>70.402.880</b>  |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>391.998.245</b> | <b>327.591.917</b> |
| Eventualforpligtelser   | 10   |                    |                    |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 11   |                    |                    |

Egenkapitalopgørelsen

|                                   | Virksomheds<br>kapital | Reserve for<br>netto<br>opskrivning<br>efter indre<br>værdi<br>metode | Overført<br>resultat | Udbytte for<br>regnskabs-<br>året | I alt              |
|-----------------------------------|------------------------|---|----------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Egenkapital 1. april 2019         | 200.000                | 35.285.012  | 143.053.473          | 35.000.000                        | 213.538.485        |
| Betalt udbytte                    | 0                      | 0   | 0                    | -35.000.000                       | -35.000.000        |
| Årets resultat                    | 0                      | 10.085.131  | 53.623.370           | 0                                 | 63.708.501         |
| <b>Egenkapital 31. marts 2020</b> | <b>200.000</b>         | <b>45.370.143</b>   | <b>196.676.843</b>   | <b>0</b>                          | <b>242.246.986</b> |



## Noter

|   | 2019/20           | 2018/19          |
|---|-------------------|------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                                     |                   |                  |
| Lønninger   | 2.279.054         | 2.274.770        |
| Pensioner   | 125.326           | 124.743          |
| Andre omkostninger til social sikring                               | 19.583            | 17.730           |
|   | <b>2.423.963</b>  | <b>2.417.243</b> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede                                   | 3                 | 3                |
| <b>2. Finansielle indtægter</b>                                     |                   |                  |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder            | 351.767           | 766.118          |
| Andre finansielle indtægter   | 16.869            | 561.345          |
|   | <b>368.636</b>    | <b>1.327.463</b> |
| <b>3. Finansielle omkostninger</b>                                  |                   |                  |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 695.475           | 0                |
| Andre finansielle omkostninger                                      | 3.217.087         | 1.793.388        |
|   | <b>3.912.562</b>  | <b>1.793.388</b> |
| <b>4. Skat af årets resultat</b>                                    |                   |                  |
| Skat af årets resultat  | 419.929           | -465.108         |
| Regulering udskudt skat   | 14.646.981        | 3.046.307        |
|   | <b>15.066.910</b> | <b>2.581.199</b> |
| <b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>                   |                   |                  |
| Kostpris primo  | 908.165           | 666.865          |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer                          | 0                 | 241.300          |
| <b>Kostpris ultimo</b>  | <b>908.165</b>    | <b>908.165</b>   |
| Af- og nedskrivninger primo   | -461.103          | -355.168         |
| Årets afskrivninger   | -150.664          | -105.935         |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                                 | <b>-611.767</b>   | <b>-461.103</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                                 | <b>296.398</b>    | <b>447.062</b>   |

## Noter

|  | 2019/20            | 2018/19            |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>6. Investeringsjendomme</b>             |                    |                    |
| Kostpris primo                             | 92.507.151         | 83.486.668         |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 2.802.666          | 9.020.483          |
| <b>Kostpris ultimo</b>                     | <b>95.309.817</b>  | <b>92.507.151</b>  |
| Opskrivninger primo                        | 162.192.849        | 157.813.332        |
| Årets opskrivninger                        | 62.997.334         | 4.379.517          |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>                | <b>225.190.183</b> | <b>162.192.849</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>        | <b>320.500.000</b> | <b>254.700.000</b> |

Væsentlige forudsætninger:

Afkastkravet udgør 3,75%. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med t.kr. 37.700.

Tomgang udgør 2%.

Vedligeholdelse udgør 150 kr. pr. kvm.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

**7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

|                                     |                   |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kostpris primo                      | 3.670.000         | 3.670.000         |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>3.670.000</b>  | <b>3.670.000</b>  |
| Opskrivninger primo                 | 35.276.012        | 32.430.839        |
| Årets resultat                      | 10.085.131        | 2.845.173         |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>45.361.143</b> | <b>35.276.012</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>49.031.143</b> | <b>38.946.012</b> |

**8. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

*Tilknyttede virksomheder*

| Navn                 | Hjemsted    | Ejerandel i % | Egenkapital       | Resultat          |
|----------------------|-------------|---------------|-------------------|-------------------|
| ApS Lundegade 6      | Fredensborg | 100,00        | 3.852.564         | 1.161.305         |
| ApS Sct. Annagade 53 | Fredensborg | 100,00        | 6.692.339         | 683.687           |
| ApS Parkvej 1-9      | Fredensborg | 100,00        | 17.069.162        | 3.132.562         |
| O. B. Husinvest ApS  | Helsingør   | 100,00        | 21.417.078        | 5.107.577         |
|                      |             |               | <b>49.031.143</b> | <b>10.085.131</b> |

## Noter

2019/20

2018/19

### 9. Langfristede gældsforpligtelser

|                            | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 55.387.375            | 3.031.390                | 19.842.063            |
|                            | <b>55.387.375</b>     | <b>3.031.390</b>         | <b>19.842.063</b>     |

### 10. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Administrationselskabet Ole Bruun ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Der påhviler selskabet en leasingforpligtelse på ialt t.kr. 56 som forfalder inden for 1 år.

### 11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Moderselskab:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og GI, t.kr. 58.419, er det givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2020 udgør t.kr. 320.500

Tilknyttede selskaber:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 25.769, er det givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2020 udgør t.kr. 68.000.