

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

NØRREBROGADE 142 APS

Smedeland 6

2600 Glostrup

CVR-nr. 32 94 65 18

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 23/6 2020

Henrik Albert Thalbitzer
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	12
Balance pr. 31. december 2019	13-14
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2019	15
Noter	16-18

Selskab

Nørrebrogade 142 ApS
Smedeland 6
2600 Glostrup

CVR-nummer 32 94 65 18

10. regnskabsår

Hjemsted: Albertslund

Direktion

Henrik Albert Thalbitzer

Revision

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Lars Christian Aaskov, statsautoriseret revisor
Per Kjeldsgaard Jensen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Nørrebrogade 142 ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive virksomhed inden for investering og erhvervelse af fast ejendom, herunder udlejning og administration samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed, der er naturligt forbundet hermed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. I det nuværende ejendomsmarked er det behæftet med en vis usikkerhed, hvad eventuelle købere vil kræve i afkast af en investering i den pågældende ejendom.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis vedrørende måling af selskabets udlejningsejendomme, således at de nu måles til dagsværdi mod tidligere kostpris. Der henvises til afsnittet "Ændringer i anvendt regnskabspraksis" under beskrivelse af selskabets anvendte regnskabspraksis.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på t.kr. 568, og har indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Spredningen af COVID-19 i hele verden kan potentielt have indflydelse på selskabet i 2020. År til dato 2020 har spredningen af COVID-19 ikke haft nogen betydning for selskabet. Herudover er der ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 for Nørrebrogade 142 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 samt af 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.

Glostrup, den 22. juni 2020

I direktionen

Henrik Albert Thalbitzer
Direktør

Til kapitalejerne i Nørrebrogade 142 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nørrebrogade 142 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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. 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 virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * 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.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

Søborg, den 22. juni 2020

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)

Lars Christian Aaskov
statsautoriseret revisor
mne2275

Per Kjeldsgaard Jensen
statsautoriseret revisor
mne27824

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

ÆNDRINGER I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Anvendt regnskabspraksis er ændret vedrørende måling af selskabets investeringsejendomme. Selskabets investeringsejendomme har indtil 2019 været målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Fra og med 2019 måles selskabets investeringsejendomme til dagsværdi. Baggrunden for ændringen er ønsket om mere retvisende måling af selskabets investeringsejendomme.

Nedenstående er oplyst hvordan praksisændringen har indvirket på egenkapitalen pr. 1. januar 2019 samt indvirkningen på årets resultat i forhold til resultatet opgjort efter den tidligere praksis.

Praksisændringen er indregnet på egenkapitalen ved årets begyndelse, ligesom der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Effekten af ændringen er indregnet som en ændring af anvendt regnskabspraksis. Den beløbsmæssige effekt pr. 1. januar 2019 udgør følgende (t.kr):

Investeringsejendomme	2.938
Egenkapital	2.292
Udskudt skat	646

Samlet har effekten af ændringerne påvirket resultatet for 2019 positivt med t.kr. 355 før skat som følge af positiv værdiregulering af investeringsejendom på t.kr. 277 efter skat.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING, FORTSAT

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "eksterne omkostninger".

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger. Indtægter vedrørende vand- og varmeregnskabet indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter samt andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende vand- og varmeregnskabet over balancen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom omfatter regnskabsårets regulering af investerings- ejendomme til forventet dagsværdi opgjort på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen samt administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter og amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Indtil 19. august 2019 er selskabet sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Thalbitzer Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Fra 20. august 2019 er selskabsskat, vedrørende perioden 20. august til 31. december 2019, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeret som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Selskabets investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering, baseret på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
BRUTTOFORTJENESTE	504.235	1.008.492
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>300.000</u>	<u>200.000</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	804.235	1.208.492
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-76.649</u>	<u>-103.481</u>
RESULTAT FØR SKAT	727.586	1.105.011
1 Skat af årets resultat	<u>-160.069</u>	<u>-236.502</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>567.517</u></u>	<u><u>868.509</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	4.000.000	0
Overført resultat	<u>-3.432.483</u>	<u>868.509</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>567.517</u></u>	<u><u>868.509</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
2,5 Investeringsejendomme	<u>11.500.000</u>	<u>11.200.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>11.500.000</u>	<u>11.200.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>11.500.000</u>	<u>11.200.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	2
Andre tilgodehavender	0	10.969
Periodeafgrænsningsposter	<u>9.187</u>	<u>8.687</u>
TILGODEHAVENDER	<u>9.187</u>	<u>19.658</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>1.227.694</u>	<u>1.031.722</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.236.881</u>	<u>1.051.380</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>12.736.881</u></u>	<u><u>12.251.380</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	1.942.885	5.375.368
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>4.000.000</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>6.442.885</u>	<u>5.875.368</u>
1 Hensættelse til udskudt skat	<u>1.016.650</u>	<u>909.956</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>1.016.650</u>	<u>909.956</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.497.470</u>	<u>4.712.082</u>
3 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>4.497.470</u>	<u>4.712.082</u>
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	234.000	235.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.400	58.040
Gæld til tilknyttede virksomheder	319.556	173.468
1 Skyldig selskabsskat	17.792	0
1 Skyldigt sambeskatningsbidrag	35.583	146.088
Anden gæld	<u>148.545</u>	<u>141.378</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>779.876</u>	<u>753.974</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>5.277.346</u>	<u>5.466.056</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>12.736.881</u></u>	<u><u>12.251.380</u></u>
4 Eventualforpligtelser		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2018	500.000	4.506.859	0	5.006.859
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>868.509</u>	<u>0</u>	<u>868.509</u>
Egenkapital pr. 1/1 2019	500.000	5.375.368	0	5.875.368
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-3.432.483</u>	<u>4.000.000</u>	<u>567.517</u>
Egenkapital pr. 31/12 2019	<u><u>500.000</u></u>	<u><u>1.942.885</u></u>	<u><u>4.000.000</u></u>	<u><u>6.442.885</u></u>

1 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resul- tatopgørelse</u>	<u>2018</u>
Skyldig pr. 1/1 2019	146.088	909.956	0	0
Refusion, sambeskatning	-146.088	0	0	0
Skat af årets resultat	<u>53.375</u>	<u>106.694</u>	<u>160.069</u>	<u>236.502</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2019	<u><u>53.375</u></u>	<u><u>1.016.650</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>160.069</u></u>	<u><u>236.502</u></u>

2 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	I ALT	2018
Kostpris pr. 1/1 2019	8.728.600	8.728.600	10.378.600
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	0	0	-1.650.000
KOSTPRIS PR. 31/12 2019	8.728.600	8.728.600	8.728.600
Opskrivninger pr. 1/1 2019	2.471.400	2.471.400	2.736.479
Årets værdiregulering til dagsværdi	300.000	300.000	200.000
Afgang i regnskabsåret	0	0	-465.079
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2019	2.771.400	2.771.400	2.471.400
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2019	11.500.000	11.500.000	11.200.000
Salgspris, afgang	0	0	2.115.079
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	-2.115.079
FORTJENESTE/TAB VED SALG	0	0	0

Selskabets ejendom udlejes til erhvervsmæssig benyttelse samt private boliger og er beliggende i København.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings-
ejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 4% - 5,5%.
Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelses-
stand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på
investeringsejendommene.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi
af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med følgende
beløb:

Afkastprocent	4,0%	4,5%	5,0%	5,5%
Dagsværdi	12.937.500	11.500.000	10.350.000	9.409.091
Ændring i dagsværdi	1.437.500	0	-1.150.000	-2.090.909

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.731.470</u>	<u>4.947.082</u>
I ALT	<u><u>4.731.470</u></u>	<u><u>4.947.082</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>234.000</u>	<u>235.000</u>
I ALT	<u><u>234.000</u></u>	<u><u>235.000</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.592.000</u>	<u>3.821.000</u>
I ALT	<u><u>3.592.000</u></u>	<u><u>3.821.000</u></u>

4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår indtil 19. august 2019 i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Thalbitzer Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev, nom. t.kr. 6.000.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på t.kr. 11.500 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Penneo

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

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

Henrik Albert Thalbitzer

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-694669086772

IP: 87.61.xxx.xxx

2020-06-23 13:21:58Z

NEM ID 

Per Kjeldsgaard Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-234778668864

IP: 93.165.xxx.xxx

2020-06-23 13:24:54Z

NEM ID 

Lars Chr. Aaskov

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1250069128568

IP: 93.165.xxx.xxx

2020-06-24 07:46:40Z

NEM ID 

Henrik Albert Thalbitzer

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-694669086772

IP: 87.61.xxx.xxx

2020-06-24 08:24:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0VM60-SX3NU-QL5LO-5J4XE-7JGLM-0S05H

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>