

Ejendomsgruppen I ApS

c/o Ejendomsgruppen Danmark ApS, Ringager 4 D, st., 2605 Brøndby

CVR-nr. 33 07 32 32

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2021.

Henrik Bøge Mikkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Noter | 15 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsgruppen I ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 29. april 2021

Direktion

Michael Ken Klostermann

Henrik Bøge Mikkelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsgruppen I ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsgruppen I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

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.

Frederiksberg, den 29. april 2021

One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 39 09 02 79

Egon Ramskov Laursen

statsautoriseret revisor
mne34372

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsgruppen I ApS
c/o Ejendomsgruppen Danmark ApS
Ringager 4 D, st.
2605 Brøndby

CVR-nr.: 33 07 32 32

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Michael Ken Klostermann
Henrik Bøge Mikkelsen

Revision

One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Roskildevvej 39, 3. sal
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og administration af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 7.399 t.kr. mod 8.379 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.891 t.kr. mod 2.601 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Udbruddet af Coronavirus (COVID-19) betyder nye udfordringer og risici for virksomheden. Der er truffet en række foranstaltninger med henblik på at sikre medarbejdernes helbred og sundhed. I tilknytning til de helbredsmæssige risici har virusudbruddet betydet usikkerhed og ustabilitet såvel politisk/samfundsmæssigt som for virksomheden. Nuværende og eventuelle fremtidige politiske og økonomiske foranstaltninger, som måtte blive sat i værk, vil kunne afstedkomme finansielle risici knyttet til virksomhedens drift og eventuelt begrænse virksomhedens samhandelsmuligheder.

Virksomhedens nuværende og planlagte aktiviteter giver imidlertid ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab forventes at være sikret i tilstrækkeligt omfang.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsgruppen I 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre 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.

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskab og fællesregnskab indregnes i balancen, som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

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

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

| | Brugstid |
|---|----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme 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 "Driftsomkostninger".

Anvendt regnskabspraksis

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 ”Dagsværdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

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

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 7.399.215 | 8.379.238 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -8.394.966 | 337.605 |
| 2 Personaleomkostninger | 0 | 0 |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 0 | -30.332 |
| Driftsresultat | -995.751 | 8.686.511 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | -1.456.735 | -5.377.656 |
| Resultat før skat | -2.452.486 | 3.308.855 |
| 4 Skat af årets resultat | 561.547 | -708.131 |
| Årets resultat | -1.890.939 | 2.600.724 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 0 | 2.600.724 |
| Disponeret fra overført resultat | -1.890.939 | 0 |
| Disponeret i alt | -1.890.939 | 2.600.724 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0 | 0 |
| 6 Investeringsejendomme | 109.170.000 | 129.400.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>109.170.000</u> | <u>129.400.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>109.170.000</u> | <u>129.400.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 15.561.353 | 2.301.322 |
| Andre tilgodehavender | 488.574 | 380.224 |
| Periodeafgrænsningsposter | 112.664 | 124.608 |
| Tilgodehavender i alt | <u>16.162.591</u> | <u>2.806.154</u> |
| Likvide beholdninger | <u>2.000.295</u> | <u>41.440</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>18.162.886</u> | <u>2.847.594</u> |
| Aktiver i alt | <u>127.332.886</u> | <u>132.247.594</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Note | 2020 | 2019 |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 90.000 | 90.000 |
| Overført resultat | 51.119.024 | 53.009.963 |
| Egenkapital i alt | 51.209.024 | 53.099.963 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 7.373.323 | 7.934.870 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 7.373.323 | 7.934.870 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 7 Gæld til pengeinstitutter | 60.368.798 | 64.610.851 |
| 8 Deposita | 920.668 | 979.004 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 61.289.466 | 65.589.855 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 3.491.500 | 3.500.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 593.410 | 385.888 |
| Selskabsskat | 0 | 1.100.322 |
| Anden gæld | 1.376.163 | 636.696 |
| Periodeafgrænsningsposter | 2.000.000 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 7.461.073 | 5.622.906 |
| Gældsforpligtelser i alt | 68.750.539 | 71.212.761 |
| Passiver i alt | 127.332.886 | 132.247.594 |

1 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital | Overført resultat | I alt |
|----------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019 | 90.000 | 50.409.239 | 50.499.239 |
| Årets overførte resultat | 0 | 2.600.724 | 2.600.724 |
| Egenkapital 1. januar 2020 | 90.000 | 53.009.963 | 53.099.963 |
| Årets overførte resultat | 0 | -1.890.939 | -1.890.939 |
| | 90.000 | 51.119.024 | 51.209.024 |

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

| | Investerings- ejendomme | |
|---|------------------------------------|-------------------|
| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
| Dagsværdi 31. december | | 109.170.000 |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | | <u>-8.394.966</u> |

2. Personaleomkostninger

| | | |
|--|----------|----------|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
|--|----------|----------|

3. Øvrige finansielle omkostninger

| | | |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Andre finansielle omkostninger | <u>1.456.735</u> | <u>5.377.656</u> |
| | <u>1.456.735</u> | <u>5.377.656</u> |

4. Skat af årets resultat

| | | |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Skat af årets resultat | 0 | 3.600.322 |
| Årets regulering af udskudt skat | <u>-561.547</u> | <u>-2.892.191</u> |
| | <u>-561.547</u> | <u>708.131</u> |

5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

| | | |
|---|------------------------|------------------------|
| Kostpris 1. januar | <u>481.952</u> | <u>481.952</u> |
| Kostpris 31. december | <u>481.952</u> | <u>481.952</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar | -481.952 | -451.620 |
| Årets afskrivninger | <u>0</u> | <u>-30.332</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december | <u>-481.952</u> | <u>-481.952</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>0</u> | <u>0</u> |

Noter

| | <u>31/12 2020</u> | <u>31/12 2019</u> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| 6. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar | 114.278.921 | 170.307.714 |
| Tilgang i årets løb | 3.244.368 | 4.406.893 |
| Afgang i årets løb | <u>-21.649.125</u> | <u>-60.435.687</u> |
| Kostpris 31. december | <u>95.874.164</u> | <u>114.278.920</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar | 15.121.080 | 25.074.187 |
| Årets regulering til dagsværdi | -14.244 | 6.768.110 |
| Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver | <u>-1.811.000</u> | <u>-16.721.217</u> |
| Regulering til dagsværdi 31. december | <u>13.295.836</u> | <u>15.121.080</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>109.170.000</u> | <u>129.400.000</u> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

| | |
|------------------------------------|-------|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 5,88% |
| Højeste afkastprocent | 6,00% |
| Laveste afkastprocent | 5,50% |

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

| Afkast % | Værdi af ejendomsportefølje | Regnskabsmæssig værdi | Regulering |
|----------|-----------------------------|-----------------------|------------|
| -0,25 % | 113.413 | 109.170 | 4.243 |
| 0,25 % | 105.226 | 109.170 | -3.944 |

7. Gæld til pengeinstitutter

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Gæld til pengeinstitutter i alt | 63.860.298 | 68.110.851 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -3.491.500 | -3.500.000 |
| | 60.368.798 | 64.610.851 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 46.125.000 | 50.610.851 |

8. Deposita

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Deposita i alt | 920.668 | 979.004 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | 0 | 0 |
| Deposita i alt | 920.668 | 979.004 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 0 | 0 |

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, som pr. 31. december 2020 er indregnet til 63.860 t.kr., er der givet ejerpantebreve på i alt 100.000 t.kr. i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 109.170 t.kr.

Selskabets bank har skuffepant i lejeindtægter.

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.”

Henrik Bøge Mikkelsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-534994687272

IP: 87.57.xxx.xxx

2021-04-29 06:06:53Z

NEM ID 

Michael Ken Klostermann

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-027457739888

IP: 178.157.xxx.xxx

2021-05-03 08:19:57Z

NEM ID 

Egon Ramskov Laursen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-583407551657

IP: 185.103.xxx.xxx

2021-05-03 08:43:09Z

NEM ID 

Henrik Bøge Mikkelsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-534994687272

IP: 185.229.xxx.xxx

2021-05-03 09:02:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5CTDK-EBGBV-WVSZX-63GAC-6YYPIN-2C06H

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>