

**Hulgårds Have A/S**  
Bispevej 2  
2400 København NV  
CVR-nr. 35242082

**Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2. april 2020

**Dirigent**

---

Navn: Anders Lemvig

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Hulgårds Have A/S  
Bispevej 2  
2400 København NV

CVR-nr. 35242082  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

### Direktion

Anders Lemvig, direktør

### Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits, formand  
Martin Lyders Larsen  
Anders Lemvig

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Hulgårds Have A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. april 2020

### Direktion

Anders Lemvig  
direktør

### Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits  
formand

Martin Lyders Larsen

Anders Lemvig

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Hulgårds Have A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hulgårds Have A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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 2. april 2020

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: 26740

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er at erhverve, udleje og sælge 50 ejerlejligheder i ejendommen Hulgårds Have, 2400 København NV.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet i 2019 udgør et overskud på 7.693 t.kr. mod et overskud i 2018 på 6.710 t.kr. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme på 5.020 t.kr. Driftsresultatet er for selskabet således positivt før dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 141,1 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommens budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,50%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,50 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 2.

### Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet af coronavirus/COVID-19 er eskaleret i starten af 2020, og WHO har den 11. marts 2020 erklæret udbruddet for en verdensomspændende pandemi. Udbruddet har medført en række forholdsregler, som påvirker tilrettelæggelsen og afviklingen af den daglige drift i alle grene af koncernen, både i AKF koncernen samt i vores indirekte investeringer, ligesom selskabernes leverandører, kunder og øvrige samarbejdspartnere kan blive påvirket.

Den økonomiske indvirkning heraf kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt.

Virksomhedens investeringsejendomme måles, jf. den anvendte regnskabspraksis, til dagsværdi på balancedagen. Lejen i ejendommene er ikke omsætningsbestemt, og påvirkes derfor ikke direkte af nedgang i aktivitet hos lejer, men som følge af den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, og dermed afkastkravet, er der risiko for at dagsværdien kan blive påvirket. Der vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være behov for en ændring af ejendommens afkastkrav. Der henvises til årsregnskabets note 2, hvor de anvendte værdiansættelsesmetoder, de anvendte forudsætninger og de opgjorte dagsværdiers følsomhed over for disse nærmere er beskrevet.

Efter balancedagen er der i øvrigt ikke indtrådt væsentlige begivenheder af betydning for årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		7.029.864	7.012.237
Andre eksterne omkostninger		(168.964)	(264.817)
Ejendomsomkostninger		<u>(1.676.083)</u>	<u>(2.116.897)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.184.817</b>	<b>4.630.523</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		345.253	926.678
Andre finansielle indtægter		18.693	18.694
Andre finansielle omkostninger		<u>(705.446)</u>	<u>(777.089)</u>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>4.843.317</b>	<b>4.798.806</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>5.020.000</u>	<u>1.850.000</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.863.317</b>	<b>6.648.806</b>
Skat af årets resultat	1	<u>(2.170.209)</u>	<u>60.709</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>7.693.108</b>	<b>6.709.515</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	30.000.000
Overført resultat		<u>7.693.108</u>	<u>(23.290.485)</u>
		<b>7.693.108</b>	<b>6.709.515</b>



**Balance pr. 31.12.2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		141.070.000	136.050.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b><u>141.070.000</u></b>	<b><u>136.050.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>141.070.000</u></b>	<b><u>136.050.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		890	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.672.014	32.628.321
Andre tilgodehavender		77.273	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>5.750.177</u></b>	<b><u>32.628.321</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>403.998</u></b>	<b><u>384.978</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>6.154.175</u></b>	<b><u>33.013.299</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>147.224.175</u></b>	<b><u>169.063.299</u></b>

## Balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Virksomhedskapital		23.000.000	23.000.000
Overført overskud eller underskud		14.267.921	6.574.813
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	30.000.000
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b><u>37.267.921</u></b>	<b><u>59.574.813</u></b>
Udskudt skat	3	9.806.011	8.076.768
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>9.806.011</u></b>	<b><u>8.076.768</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		96.268.063	97.253.501
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>96.268.063</u></b>	<b><u>97.253.501</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	946.573	873.610
Deposita		1.770.432	1.726.955
Modtagne forudbetalinger fra lejere		561.652	547.471
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.555	113.160
Gæld til tilknyttede virksomheder		104.481	108.583
Skyldig selskabsskat		325.214	662.309
Skyldige sambeskatningsbidrag		96.502	0
Anden gæld		31.771	126.129
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.882.180</u></b>	<b><u>4.158.217</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>100.150.243</u></b>	<b><u>101.411.718</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>147.224.175</u></b>	<b><u>169.063.299</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Koncernforhold	8		

## Egenkapitaloppgørelse for 2019

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	23.000.000	6.574.813	30.000.000	59.574.813
Betalt udbytte	0	0	(30.000.000)	(30.000.000)
Årets resultat	0	7.693.108	0	7.693.108
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>23.000.000</b>	<b>14.267.921</b>	<b>0</b>	<b>37.267.921</b>

## Noter

	<b>2019</b> <b>kr.</b>	<b>2018</b> <b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	421.716	662.309
Ændring af udskudt skat	1.748.493	(515.837)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(207.181)
	<b>2.170.209</b>	<b>(60.709)</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme</b> <b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		107.605.813
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>107.605.813</b>
Dagsværdireguleringer primo		28.444.187
Årets dagsværdireguleringer		5.020.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>33.464.187</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>141.070.000</b>

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom på 4.304 m<sup>2</sup> beliggende i København NV. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Der er for ejendommen anvendt en diskonteringsfaktor (inkl. 2% forventet inflation) på 7,00% (7,00% i 2018). En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 2,50 mio. kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 11, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation).

Ejendommen er værdiansat til en værdi på 32.776 kr./m<sup>2</sup>.

Der har været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<b>2019</b> <b>kr.</b>	<b>2018</b> <b>kr.</b>
<b>3. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	10.102.171	8.997.771
Gældsforpligtelser	(74.282)	(77.033)
Fremførbare skattemæssige underskud	(306.059)	(926.894)
Andre midlertidige forskelle	84.181	82.924
	<b>9.806.011</b>	<b>8.076.768</b>

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	230.000	100	23.000.000
	<b>230.000</b>		<b>23.000.000</b>

	<u>Virksomheds- kapital Antal</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>	<u>Andel af virksomheds- kapital %</u>
<b>Egne kapitalandele</b>			
Beholdning af egne aktier:			
Aktiekapital	23.000	100	10,0
	<b>23.000</b>	<b>100</b>	<b>10,0</b>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2019 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
<b>5. Langfristede Gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	946.573	873.610	96.268.063	92.482.868
	<b>946.573</b>	<b>873.610</b>	<b>96.268.063</b>	<b>92.482.868</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pant i selskabets ejendomme for kr. 99.131.714. Ejerforening har lyst pant for kr. 42.000 i hver lejlighed.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 141.070 t.kr.

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AKF Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 8. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
AKF Holding A/S, København

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægterne vedrører.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af øvrige renteindtægter, samt amortiseringstillæg fra prioritetsgæld.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af øvrige renteomkostninger.

#### Skat

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

#### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgettede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra lejere

Modtagne forudbetalinger fra lejere omfatter beløb, der er modtaget fra lejere forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Egne kapitalandele

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne kapitalandele reducerer virksomhedskapitalen med et beløb svarende til kapitalandelens nominelle værdi.

# PENNEO

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

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

## Thomas Hermann

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:61881459

IP: 80.210.xxx.xxx

2020-04-02 08:20:21Z

NEM ID 

## Martin Lyders Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-103479326535

IP: 128.76.xxx.xxx

2020-04-02 09:13:43Z

NEM ID 

## Ino Abraham Dimsits

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-081913677356

IP: 86.48.xxx.xxx

2020-04-02 09:19:33Z

NEM ID 

## Anders Lemvig

Adm. direktør

Serienummer: CVR:35242082-RID:29716703

IP: 86.48.xxx.xxx

2020-04-03 11:57:57Z

NEM ID 

## Anders Lemvig

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:35242082-RID:29716703

IP: 86.48.xxx.xxx

2020-04-03 11:57:57Z

NEM ID 

## Anders Lemvig

Dirigent

Serienummer: CVR:35242082-RID:29716703

IP: 86.48.xxx.xxx

2020-04-03 11:57:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: S0DES-8UV2J-PLFAB-0ATL3-YJ0XM-CTUXZ

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](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>