

**Nørrebro 2019 ApS**  
**CVR-nr. 35 66 67 29**  
**Roskildevej 65, 2620 Albertslund**

## **ÅRSRAPPORT 2020**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 24. april 2021.



---

Rasmus Brunbjerg Muff

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter, herunder anvendt regnskabspraksis	10

---

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Nørrebro 2019 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. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 7. april 2021

### Direktion



---

**Rikke Vang**  
Direktør

### Bestyrelse



---

**Kræn Østergård Nielsen**  
Formand



---

**Anders Boll  
Holmelund**



---

**Flemming Møller  
Hansen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til anpartshaveren i Nørrebro 2019 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nørrebro 2019 ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 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 regnskabsbrugere 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 (fortsat)

- 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 7. april 2021

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

  
**Jens Sejer Pedersen**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne14986

  
**Henrik Hartmann Olesen**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34143

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Nørrebro 2019 ApS  
Roskildevej 65  
2620 Albertslund

CVR-nr.: 35 66 67 29  
Stiftet: 20.02.2014  
Hjemsted: Albertslund  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Kræn Østergård Nielsen, Formand  
Anders Boll Holmelund  
Flemming Møller Hansen

### Direktion

Rikke Vang, Direktør

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Nørrebro 2019 ApS indgår i Coop amba koncernen, der er ejet af 1,9 mio. danskere.

**Nørrebro 2019 ApS'** hovedaktivitet består af investering i og udlejning af udlejningsejendomme.

### Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat efter skat udgør 39.676 t.kr. mod 3.083 t.kr. sidste år. Resultatet er påvirket positivt af værdireguleringer på investeringsejendomme med 45.578 tkr efter skat. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af selskabets investeringsejendomme, som er beliggende i det centrale København. I november 2020 har selskabets moderselskab fået ny ejer og i den forbindelse er der foretaget ekstern mægler vurdering i forbindelse med handlen.

Ejendommene er dagsværdireguleret som følge heraf.

I december 2020 blev selskabets ejendom på Søllerødgade solgt til en ny ejer.

### Særlige risici

Med det formål at reducere eksponeringen over for ændringer i elprisen anvender selskabet finansielle instrumenter på elmarkedet. Afdækningen sker på koncernniveau, og koncernens finanspolitik foreskriver en langsigtet prissikringsstrategi

### Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt driftsresultat ekskl. dagsværdireguleringer for 2020. Det kommende års resultat vil endvidere være påvirket af udviklingen i såvel renteniveau som ejendomsmarkedet.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som har indflydelse på bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr 31. december 2020

## Årsregnskab

### Resultatopgørelse

(kr.)

Note		2020	2019
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.893.751</b>	<b>8.933.695</b>
	Værdiregulering af investeringsejendomme	58.433.150	-956.303
2	Personaleomkostninger	-49.166	-41.586
	<b>Driftsresultat</b>	<b>63.277.735</b>	<b>7.935.806</b>
3	Andre finansielle indtægter	0	5.046
4	Andre finansielle omkostninger	-12.156.835	-3.982.845
	<b>Resultat før skat</b>	<b>51.120.900</b>	<b>3.958.007</b>
5	Skat af årets resultat	-11.444.656	-875.000
	<b>Årets resultat</b>	<b>39.676.244</b>	<b>3.083.007</b>

### Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	28.000.000
Udbytte for regnskabsåret	0	4.500.000
Overført resultat	39.676.244	-29.416.993
	<b>39.676.244</b>	<b>3.083.007</b>



## Balance - Aktiver

Pr. 31. December

(t.kr.)

Note	2020	2019	
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
	Investeringsejendomme	261.131.825	305.000.000
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>261.131.825</b>	<b>305.000.000</b>
	Andre tilgodehavender	100.000	100.000
7	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>261.231.825</b>	<b>305.100.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	107.728.062	969.410
	Andre tilgodehavender	815.179	128.541
	Periodeafgrænsningsposter	64.203	98.672
		<b>108.607.444</b>	<b>1.196.623</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.301.173</b>	<b>4.953.347</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>110.908.617</b>	<b>6.149.970</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>372.140.442</b>	<b>311.249.970</b>

## Balance - Passiver

Pr. 31. December

(t.kr.)

Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Aktiekapital	35.000.000	35.000.000
Overført resultat	58.868.510	19.192.266
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	4.500.000
	<b>93.868.510</b>	<b>58.692.266</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
8 Udskudt skat	36.183.656	24.739.000
Andre hensatte forpligtelser	193.250	180.611
	<b>36.376.906</b>	<b>24.919.611</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
9 Prioritetsgæld	0	210.945.704
Andre langfristede gældsforpligtelser	4.263.182	5.384.031
	<b>4.263.182</b>	<b>216.329.735</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	7.653.123
Leverandørgæld	67.464	123.290
Gæld til tilknyttede virksomheder	234.414.771	0
Anden gæld	2.368.659	1.642.769
Periodeafgrænsningsposter	780.950	1.889.176
	<b>237.631.844</b>	<b>11.308.358</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>241.895.026</b>	<b>227.638.093</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>372.140.442</b>	<b>311.249.970</b>
10 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
11 <b>Eventualforpligtelser</b>		

## Egenkapitalopgørelse

Pr. 31. December

(kr.)

	Anparts- kapital *)	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	I alt
Saldo pr. 1.1.2019	35.000.000	48.609.259	1.750.000	0	85.359.259
Udloddet udbytte	0	0	-1.750.000	-28.000.000	-29.750.000
Overført via resultatdisponering	0	-29.416.993	4.500.000	28.000.000	3.083.007
<b>Saldo 31.12.2019</b>	<b>35.000.000</b>	<b>19.192.266</b>	<b>4.500.000</b>	<b>0</b>	<b>58.692.266</b>
Udloddet udbytte	0	0	-4.500.000	0	-4.500.000
Overført via resultatdisponering	0	39.676.244	0	0	39.676.244
<b>Saldo pr. 31.12.2020</b>	<b>35.000.000</b>	<b>58.868.510</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>93.868.510</b>

Anpartskapitalen har udviklet sig som følger;

	2020	2019
Anpartskapital pr. 1. januar	35.000.000	35.000.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0
Anpartskapital pr. 31. december	<b>35.000.000</b>	<b>35.000.000</b>

## Noter

### Note 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nørrebro 2019 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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

Andre driftsindtægter indeholder indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver, samt gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter bestyrelses honorar.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, 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**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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 poster direkte på egenkapitalen.

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernvirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balance**

### **Investeringsejendomme**

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

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

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

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

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

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Deposita**

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nørrebro 2019 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

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

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.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser, herunder Grundejernes Investeringsfond. Lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser indregnes, når selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### **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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

(kr.)

	2020	2019
<b>2 Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	-49.166	-41.586
	<b>-49.166</b>	<b>-41.586</b>
Bestyrelse	-49.166	-41.586
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	0	5.046
	<b>0</b>	<b>5.046</b>
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle udgifter til tilknyttet virksomhed	-327.722	0
Finansielle udgifter langfristet gæld	-11.414.217	0
Andre finansielle udgifter	-414.896	-3.982.845
	<b>-12.156.835</b>	<b>-3.982.845</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-11.444.656	-875.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>-11.444.656</b>	<b>-875.000</b>



(kr.)

## 6 Investeringsejendomme

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
Anskaffelsværdi pr. 1.1.	186.769.168	185.812.865
Tilgang til anskaffelsespris	62.350	956.303
Afgang til anskaffelsespris	-68.999.443	0
<b>Anskaffelsværdi pr. 31.12.</b>	<b>117.832.075</b>	<b>186.769.168</b>
Regulering til dagsværdi pr. 1.1.	118.230.832	119.187.135
Årets regulering til dagsværdi	58.433.150	-956.303
Tilbageførte reguleringer vedr. årets afgang	-33.364.232	0
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31.12.</b>	<b>143.299.750</b>	<b>118.230.832</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.</b>	<b>261.131.825</b>	<b>305.000.000</b>

Selskabet er i november 2020 blevet handlet og ejendommene er i den forbindelse blevet værdiansat på markedsmæssige vilkår.

I forlængelse heraf er ejendommen på Søllerødgade blevet solgt i december 2020.

## 7 Deposita

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
Anskaffelsværdi pr. 1.1.	100.000	100.000
<b>Anskaffelsværdi pr. 31.12.</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

## 8 Udskudt skat

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Udskudt skat 1.1	24.739.000	23.864.000
Årets bevægelser	11.444.656	875.000
<b>Udskudt skat 31.12</b>	<b>36.183.656</b>	<b>24.739.000</b>

Udskudte skatter er opgjort som midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af hovedsagelig bygninger samt fremførbare skattemæssige underskud.

(kr.)

	2020	2019
<b>9</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	207.064.055
Mellem 1 og 5 år	0	3.881.649
Langfristet del	0	210.945.704
Inden for 1 år	0	2.878.379
	<b>0</b>	<b>213.824.083</b>

#### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

#### 11 Eventualposter

##### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået administrations- og serviceaftaler med en gennemsnitlig årlig ydelse på 808 t.kr. Aftalerne kan opsiges med 1-3 måneders varsel.

##### Sambeskatning

Selskabet indgår pr 12. november 2020 i den nationale sambeskatning med Coop amba, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for

Selskabet hæfter pr 12. november 2020 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber i Coop amba koncernen for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.