

**Nørrebro 2019 ApS**  
Frederiksborggade 1, 4. tv., 1360 København K

**CVR-nr. 35 66 67 29**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juli 2020

---

Erik Gregers Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Nørrebro 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 3. juli 2020

### Direktion

Flemming Hansen

Jan Krustrup

### Bestyrelse

Peter Højland  
formand

Claus Jørgen Jørgensen

Tom Christensen

Christian Dulong Hoff

Erik Gregers Hansen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Nørrebro 2019 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Nørrebro 2019 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 regnskabsbrugerne 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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ikast, den 3. juli 2020

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Lars Ole Mortensen

statsautoriseret revisor  
mne16538

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Nørrebro 2019 ApS Frederiksborggade 1, 4. tv. 1360 København K
	CVR-nr.: 35 66 67 29 Stiftet: 20. februar 2014 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peter Højland, formand Claus Jørgen Jørgensen Tom Christensen Christian Dulong Hoff Erik Gregers Hansen
<b>Direktion</b>	Flemming Hansen Jan Krstrup
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank, Kalvebod 1-3, 1780 København V

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af investering i og udlejning af udlejningsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 3.083 t.kr. mod 13.693 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af selskabets investeringsejendomme, som er beliggende i det centrale København. Ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav mellem 1,70 % - 3,75 % for beboelseslejemål afhængigt af, om disse er moderniseret eller ej. Ved værdiansættelse af erhvervslejemål er der anvendt et afkastkrav på 5,00 %. Såfremt afkastkravene ændres med 0,25 %, vil dette ændre ejendommens værdi mellem -18.706 t.kr. og 21.898 t.kr. Ledelsen anser værdiansættelsen og de anvendte afkastkrav i overensstemmelse med ejendomsmarkedet i København.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det er vanskeligt at vurdere, hvor store påvirkninger Corona-krisen får i forhold til ejendomsmarkedet. Ledelsen vurderer, at ejendomsmarkedet kan blive påvirket af udbruddet.

Der er dog intet, der pt. tyder på, at ejendommenes værdier påvirkes af krisen, idet specielt erhvervslejemålene skønnes at have særdeles gode genudlejningsmuligheder og til højere lejeniveauer.

Ud over ovenstående er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## 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.

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 og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **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.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter bestyrelseshonorar.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

### **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**

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme 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 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.

### 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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatte tilgodehavender 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. Skatte tilgodehavender 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>8.933.695</b>	<b>4.200.336</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-956.303	17.003.844
1 Personaleomkostninger	-41.586	-44.455
<b>Driftsresultat</b>	<b>7.935.806</b>	<b>21.159.725</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.046	0
Andre finansielle indtægter	0	94
2 Øvrige finansielle omkostninger	-3.982.845	-3.493.009
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.958.007</b>	<b>17.666.810</b>
3 Skat af årets resultat	-875.000	-3.974.000
<b>Årets resultat</b>	<b>3.083.007</b>	<b>13.692.810</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	28.000.000	0
Udbytte for regnskabsåret	4.500.000	1.750.000
Overføres til overført resultat	0	11.942.810
Disponeret fra overført resultat	-29.416.993	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.083.007</b>	<b>13.692.810</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>305.000.000</u>	<u>305.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>305.000.000</u>	<u>305.000.000</u>
5	Deposita	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>305.100.000</u></b>	<b><u>305.100.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	969.410	66.484
	Andre tilgodehavender	128.541	395.725
	Periodeafgrænsningsposter	<u>98.672</u>	<u>102.650</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.196.623</u>	<u>564.859</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.953.347</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.149.970</u></b>	<b><u>564.859</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>311.249.970</u></b>	<b><u>305.664.859</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	35.000.000	35.000.000
7	Overført resultat	19.192.266	48.609.259
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.500.000	1.750.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>58.692.266</u></b>	<b><u>85.359.259</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	24.739.000	23.864.000
	Andre hensatte forpligtelser	180.611	206.091
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>24.919.611</u></b>	<b><u>24.070.091</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
9	Ansvarlig lånekapital	0	0
10	Gæld til realkreditinstitutter	210.945.704	173.176.222
	Deposita	5.384.031	5.349.829
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>216.329.735</u>	<u>178.526.051</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	7.653.123	7.091.857
	Gæld til pengeinstitutter	0	2.433.159
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	123.290	948.006
	Anden gæld	1.642.769	5.281.537
	Periodeafgrænsningsposter	1.889.176	1.954.899
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.308.358</u>	<u>17.709.458</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>227.638.093</u></b>	<b><u>196.235.509</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>311.249.970</u></b>	<b><u>305.664.859</u></b>
<b>11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>12 Eventualposter</b>			

## Noter

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>41.586</u>	<u>44.455</u>
	<b>41.586</b>	<b>44.455</b>
Bestyrelse	<u>41.586</u>	<u>44.455</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	843
Andre finansielle omkostninger	<u>3.982.845</u>	<u>3.492.166</u>
	<b>3.982.845</b>	<b>3.493.009</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>875.000</u>	<u>3.974.000</u>
	<b>875.000</b>	<b>3.974.000</b>



## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	185.812.865	182.816.709
Tilgang i årets løb	<u>956.303</u>	<u>2.996.156</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>186.769.168</u></b>	<b><u>185.812.865</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	119.187.135	102.183.291
Årets regulering til dagsværdi	<u>-956.303</u>	<u>17.003.844</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>118.230.832</u></b>	<b><u>119.187.135</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>305.000.000</u></b>	<b><u>305.000.000</u></b>

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.

Investeringsejendommene består af 2 ejendomme. Den ene ejendom indeholder 26 beboelseslejemål. Den anden ejendom indeholder 24 beboelseslejemål samt 5 erhvervslejemål.

Den første ejendom er opført i 2017 og indeholder 26 beboelseslejemål. For lejemålene udgør det gennemsnitlige driftsafkast pr. lejemål 150 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.886 kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 864 t.kr. eller 342 kr. pr. kvadratmeter. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 3,75 %.

For den anden ejendom er beboelseslejemål opdelt i ikke-moderniserede (10 lejemål) og moderniserede lejemål (14 lejemål).

For de moderniserede lejemål udgør det gennemsnitlige driftsafkast pr. lejemål 122 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.583 kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 446 t.kr. eller 328 kr. pr. kvadratmeter. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 3,75 %.

For de ikke-moderniserede lejemål udgør det gennemsnitlige driftsafkast pr. lejemål 48 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 812 kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 392 t.kr. eller 364 kr. pr. kvadratmeter. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 1,70 %. Afkastet er fastlagt under hensyntagen til potentialet i lejemålene ved lejestigninger ved modernisering samt omkostninger forbundet hermed.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

For erhvervslejemålene (5 lejemål) udgør det gennemsnitlige driftsafkast pr. lejemål 1.201 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.562 kr. samt årlige omkostninger til vedligeholdelse på i alt 2.212 t.kr. eller 421 kr. pr. kvadratmeter. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 5,00 %.

Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, beliggenhed mv.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på samtlige lejemål.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 18.706 t.kr.

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

	Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
	1,45 - 4,75 %	326.898	305.000	21.898
	1,70 - 5,00 %	305.000	305.000	0
	1,95 - 5,25 %	286.294	305.000	-18.706
			<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>5. Deposita</b>				
Kostpris 1. januar			<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
<b>Kostpris 31. december</b>			<u><b>100.000</b></u>	<u><b>100.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>			<u><b>100.000</b></u>	<u><b>100.000</b></u>

## Noter

	31/12 2019	31/12 2018
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	35.000.000	35.000.000
	<b>35.000.000</b>	<b>35.000.000</b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	48.609.259	36.666.449
Årets overførte overskud eller underskud	-29.416.993	11.942.810
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	28.000.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabet	-28.000.000	0
	<b>19.192.266</b>	<b>48.609.259</b>
<b>8. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar	1.750.000	1.750.000
Udloddet udbytte	-1.750.000	-1.750.000
Udbytte for regnskabsåret	4.500.000	1.750.000
	<b>4.500.000</b>	<b>1.750.000</b>
<b>9. Ansvarlig lånekapital</b>		
Den ansvarlige lånekapital forrentes med 0,25 % p.a.		
Af den ansvarlige lånekapital indfries 4.774.744 kr. i 2020.		
<b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	213.824.083	175.505.236
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.878.379	-2.329.014
	<b>210.945.704</b>	<b>173.176.222</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	207.064.055	167.491.952

## Noter

---

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 221.422 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 305.000 t.kr.

### 12. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået administrations- og serviceaftaler med en gennemsnitlig årlig ydelse på 804 t.kr. Aftalerne kan opsiges med 1-3 måneders varsel.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nørrebro 2019 Holding ApS, CVR-nr. 35 66 66 80 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber 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 kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.