



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Galleriet Slagelse ApS

Grønholtvej 92, 3480 Fredensborg

CVR-nr. 35 80 22 74

## Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. oktober 2019.

---

Lars Kramer  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13



## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Galleriet Slagelse 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 21. oktober 2019

### **Direktion**

Lars Kramer

### **Bestyrelse**

Lars Kramer

Jan Hellmund Jensen

Eva Kragh Kramer



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Galleriet Slagelse ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Galleriet Slagelse ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi gør opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der pågår forhandlinger med selskabets bankforbindelse og potentielle købere til ejendommen med henblik på et salg af ejendommen og en afklaring af selskabets kapitalforhold. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets nuværende finansieringsforhold opretholdes. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at nuværende finansieringsforhold opretholdes, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

#### **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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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.

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.



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er 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 21. oktober 2019

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted  
statsautoriseret revisor  
mne10678



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Galleriet Slagelse ApS Grønholtvej 92 3480 Fredensborg
	CVR-nr.: 35 80 22 74
	Stiftet: 13. marts 2014
	Hjemsted: Fredensborg
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Lars Kramer Jan Hellmund Jensen Eva Kragh Kramer
<b>Direktion</b>	Lars Kramer
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
<b>Modervirksomhed</b>	KvsK ApS



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer en udlejningsejendom med et butikcenter og boliger.

På basis af de opnåede lejeindtægter, der bygger på lejekontrakter med en variabel leje, vurderer ledelsen, at den bogførte værdi af ejendommen på balancedagen efter den foretagne nedskrivning i året svarer til genindvindingsværdien og ledelsen er i året ophørt med at måle ejendommen til kostpris med fradrag af driftsøkonomiske af- og nedskrivninger, jf. anvendt regnskabspraksis. Ejendommen er med virkning fra 30. juni 2019 overført til omsætningsaktiver (varebeholdninger) og måles til nettorealiseringsværdi. Der forhandles med såvel konkrete købere af ejendommen som kreditinstitutter.

Ledelsen anser på denne baggrund indregningen og værdiansættelsen af ejendommen for forsvarlig og rimelig begrundet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttfortjeneste udgør 5.150 t.kr. mod 5.416 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -17.335 t.kr. mod -43.726 t.kr. sidste år.





## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.150.480</b>	<b>5.415.685</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-18.500.000	-45.043.954
<b>Driftsresultat</b>	<b>-13.349.520</b>	<b>-39.628.269</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-3.824.779	-4.081.222
<b>Resultat før skat</b>	<b>-17.174.299</b>	<b>-43.709.491</b>
Skat af årets resultat	-160.908	-16.676
<b>Årets resultat</b>	<b>-17.335.207</b>	<b>-43.726.167</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-17.335.207	-43.726.167
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-17.335.207</b>	<b>-43.726.167</b>



## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendom	<u>0</u>	<u>128.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>128.000.000</u>
4	Deposita, husleje	<u>36.720</u>	<u>35.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>36.720</u>	<u>35.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>36.720</u></b>	<b><u>128.035.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Aktiver bestemt for salg	<u>109.500.000</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>109.500.000</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.500	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	2
	Andre tilgodehavender	<u>1</u>	<u>448.534</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.501</u>	<u>448.536</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>109.502.501</u></b>	<b><u>448.536</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>109.539.221</u></b>	<b><u>128.483.536</u></b>



## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
6 Overført resultat	-62.619.494	-45.284.287
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-58.619.494</b>	<b>-41.284.287</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	115.750.000	115.750.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.425.015	4.124.136
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	119.175.015	119.874.136
Gæld til pengeinstitutter	34.528.552	35.739.787
Modtagne forudbetalinger fra kunder	675.076	974.553
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.488	173.122
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.405.593	9.405.593
Anden gæld	4.351.991	3.600.632
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	48.983.700	49.893.687
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>168.158.715</b>	<b>169.767.823</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>109.539.221</b>	<b>128.483.536</b>
1 Usikkerhed om going concern		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt egenkapitalen og der pågår forhandlinger med selskabets bankforbindelse og potentielle købere til ejendommen med henblik på et salg af ejendommen og en afklaring af selskabets kapitalforhold. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets nuværende finansieringsforhold opretholdes.

Det er ledelsens opfattelse, at det ovenstående beskriver den usikkerhed, der er vedrørende selskabet som en going concern.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	197.200
Andre finansielle omkostninger	<u>3.824.779</u>	<u>3.884.022</u>
	<b><u>3.824.779</u></b>	<b><u>4.081.222</u></b>
	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
<b>3. Investeringsejendom</b>		
Kostpris 1. juli 2018	176.589.870	176.243.725
Tilgang i årets løb	0	346.145
Overførsler pr. 30. juni 2019	<u>-176.589.870</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni 2019</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>176.589.870</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	-48.589.870	-3.545.916
Årets afskrivninger	-618.171	-618.171
Årets nedskrivninger	-20.381.829	-44.425.783
Overførsler pr. 30. juni	<u>69.589.870</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2019</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-48.589.870</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>128.000.000</u></b>

Værdien af investeringsejendomme er i året nedskrevet til genindvindingsværdi baseret på ekstern vurdering.

Galleriet Slagelse ApS har i tidligere år haft en forventning om opnåelse af en højere lejeindtægt, men har måttet konstatere, at lejen ligger væsentligt under forventet leje.



## Noter

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>		
<b>4. Deposita, husleje</b>				
Kostpris 1. juli 2018	35.000	35.000		
Tilgang i årets løb	<u>1.720</u>	<u>0</u>		
<b>Kostpris 30. juni 2019</b>	<b><u>36.720</u></b>	<b><u>35.000</u></b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u>36.720</u></b>	<b><u>35.000</u></b>		
<b>5. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. juli 2018	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>		
	<b><u>4.000.000</u></b>	<b><u>4.000.000</u></b>		
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. juli 2018	-45.284.287	-1.558.121		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-17.335.207</u>	<u>-43.726.166</u>		
	<b><u>-62.619.494</u></b>	<b><u>-45.284.287</u></b>		
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt 30/6 2019</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/6 2019</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>115.750.000</u>	<u>0</u>	<u>115.750.000</u>	<u>0</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>3.425.015</u>	<u>0</u>	<u>3.425.015</u>	<u>0</u>
	<b><u>119.175.015</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>119.175.015</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 115.750 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 109.500 t.kr. Kursværdien af restgælden udgør på balancedagen t.kr. 119.041.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 45.000 t.kr. til primær sikkerhed for bankgæld og sekundær pant 2,2 mio kr. i gældsbreve til kapitalejerne indeholdt i posten anden gæld. Pengeinstituttet har pant i ovenstående grunde og bygninger og transport i lejeindtægter og deposita. Der er lyst pantsætningsfuldmagt til banken.



## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Galleriet Slagelse 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 nettoomsætning fra udlejning af ejendomme, omkostninger til ejendommens drift samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende grunde og bygninger**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salgsomkostninger, administration og tab på tilgodehavender.

#### **Omkostninger vedrørende grunde og bygninger**

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

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen. Overstiger aktivets regnskabsmæssige værdi genindvindingsværdien, foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Bygninger til og med 2018/19	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.





## Anvendt regnskabspraksis

---

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter investeringsejendomme bestemt for salg, der måles til nettorealisationsværdi. Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

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

### Gældsforpligtelser

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

# 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.”

## Jan Hellmund Jensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-623683265199

IP: 185.58.xxx.xxx

2019-10-25 07:36:45Z

NEM ID 

## Lars Kramer

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-833736293194

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-10-25 08:07:38Z

NEM ID 

## Lars Kramer

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-833736293194

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-10-25 08:07:38Z

NEM ID 

## Eva Kragh Kramer

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-042399653654

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-10-25 09:14:41Z

NEM ID 

## Iver Haugsted

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1127991245060

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-10-25 10:28:38Z

NEM ID 

## Lars Kramer

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-833736293194

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-10-25 10:42:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 070KZ-F5KIX-GKJBE-FKN7T-K7YWX-U5JIZ

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 tidsstempelt 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>