

# Kjøller Ejendomme A/S

Skibbrogade 3, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 36 95 01 45

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.05.21

Karsten Henneberg Bech  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 27

---

---

**Selskabet**

---

Kjøller Ejendomme A/S  
c/o DEAS A/S  
Skibbrogade 3  
9000 Aalborg  
Telefon: 70 30 20 20  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 36 95 01 45  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Karsten Henneberg Bech

---

**Bestyrelse**

---

Casper Borgen Kjøller  
Karsten Henneberg Bech  
Hans-Henrik Kjøller

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Kjøller Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. april 2021

**Direktionen**

Karsten Henneberg Bech

**Bestyrelsen**

Casper Borgen Kjøller  
Formand

Karsten Henneberg Bech

Hans-Henrik Kjøller

## Til kapitalejeren i Kjøller Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kjøller Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Aalborg, den 19. april 2021

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren V. Pedersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29499

Martin Ødum Madsen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne45893

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i direkte eller via besiddelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder at drive drift af udlejningsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 883.708 mod DKK 6.515.293 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 67.750.940.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Året har været præget af en ændring i ejerforholdet. Indtil 14. februar 2020 ejede Magnus Kjøller Holding ApS og Anne Mette Frost Holding ApS hver 50% af aktierne i selskabet. Den 14. februar 2020 gennemførte parterne en intern transaktion, så Magnus Kjøller Holding ApS fremover ejer 100% af selskabet. I forbindelse med transaktionen gennemgik selskabet et navneskift fra Frost & Kjøller Ejendomme A/S til Kjøller Ejendomme A/S.

Grundet denne transaktion er der i året blevet brugt meget tid og ressourcer på at omstille selskabet til en ny strategi og virkelighed.

Ved regnskabsafslæggelse havde selskabet en balance på 539 millioner kroner fordelt på 223 boliglejemål, 4 erhvervslejemål og 1 garage. For en oversigt over selskabets ejendomsprojekter henvises til [www.kjoellerejendomme.dk](http://www.kjoellerejendomme.dk).

### Værdijusteringer

På trods af væsentlige prisstigninger i markedet er der i året ikke foretaget væsentlige opjusteringer af porteføljens ejendomsvurderinger. Ledelsen har valgt at basere ejendomsværdierne på uafhængige tredjeparts vurderinger fra Nordicals Aalborg. Disse blev udarbejdet i begyndelsen af regnskabsåret, januar 2020, og danner grundlag for værdisætningen af porteføljen.

### Færdiggjorte projekter

I løbet af året blev Marshalls Allé Byggefelt 6A (14 lejeboliger) og Marshalls Allé 6B (32 lejeboliger) færdiggjort og gik i drift. Projekterne forventes fremover at bidrage positivt til selskabets fremtidige resultat. Ved regnskabsafslæggelsen er alle disse enheder udlejet til den budgetterede pris.

### Nye projekter

I løbet af året modtog Kjøller Ejendomme A/S en godkendt lokalplan for sit Larsensvej-projekt i Nørresundby. Ved regnskabsafslæggelsen er byggeriet af 20 nye boliger påbegyndt, som



forventes færdige og klar til udlejning ultimo 2022. Projektet forventes at bidrage positivt til selskabets resultat, når det overgår til drift.

Kjøller Ejendomme A/S igangsatte og færdiggjorde også et byggeri af et enkelt parcelhus for at vurdere lejemarkedets appetit for sådan en type lejebolig. Der evalueres fortsat med henblik på, om der skal igangsættes flere af sådanne typer byggerier.

### **Indvirkning på lokalsamfundene**

Det er ledelsens ønske, at Kjøller Ejendomme A/S skal udvikle ejendomme til stabile segmenter af lejere. Stabile lejere fører til et stabilt afkast, som skaber en solid platform for selskabet fremadrettet, således det kan forfølge sin vækststrategi om fortsat udvidelse med både opkøb og opførelse af nye kvalitetsbyggerier. Stabile lejere fører endvidere til et godt og sundt nærmiljø, som af ledelsen anses for vigtigt for at fastholde og tiltrække lejere, som ønsker at bidrage til godt naboskab i kvartererne.

Gennem kvalitetsbyggerier bidrager Kjøller Ejendomme A/S med sit positive aftryk på det omkringliggende samfund via bidrag til kontinuerlig vækst og arbejdspladser, bl.a. via sine tilknyttede samarbejdspartnere inden for administration, vedligehold, udvikling og udlejning.

Kjøller Ejendomme A/S bidrager til fornyelse af byrummet. Eksempelvis nedrives gamle industribygninger på Larsensvej i Nørresundby for at kunne opføre nye kvalitetsboliger til en attraktiv pris. Derved skabes et nyt kvarter med liv og tilfredse beboere til glæde og gavn for hele lokalsamfundet.

Det er ledelsens ønske, at Kjøller Ejendomme A/S skal have en positiv indvirkning på lokalsamfundene, hvor selskabet drifter ejendomme.

### **Frasalg af ejendomme**

I løbet af året blev det besluttet at ensrette porteføljen af ejendomme, så den fremover primært består af nyere eller større udlejningsejendomme. Følgende ejendomme blev derfor udbudt til salg:

- Bjerggade 4, 9440 Nørresundby (5 lejemål)
- Skovvej 2A og 2B, 9440 Nørresundby (6 lejemål)
- Prinsensgade 33, 4. Sal, 9000 Aalborg (2 lejemål)
- Grønnegade 30, 9000 Aalborg (8 lejemål)

Samlet udgør ejendomsværdien af disse småejendomme 3,5% af Kjøller Ejendomme A/S's balance.

Ved regnskabsafleggelsen er Bjerggade 4, 9440 Nørresundby blevet solgt.

**Intern gæld og styrkelse af soliditet**

For at styrke selskabets soliditet har Magnus Kjøller Holding ApS den 27. august 2020 konverteret gæld for 62,5 millioner kroner til egenkapital.

Både Magnus Kjøller personligt og Magnus Kjøller Holding ApS har derudover sænket den interne rente på finansieringen. Resultatet af gældskonverteringen og den fremadrettede lavere rente vil være en forbedring af selskabets resultat med et større millionbeløb om året.

**Engangsomkostninger, der påvirker negativt**

Det vurderes, at regnskabet er negativt påvirket i niveauet 5 millioner kroner grundet en række engangsudgifter, som primært kan tilskrives følgende;

- Transaktionsomkostninger i forbindelse med køb af tidligere medejerers anparter. Afskedigelse af medarbejdere, afvikling af kontor, softwarelicenser m.m. ifbm. et strategiskifte fra in-house-management til outsourcing.
- Færdiggørelsen og udlejningen af nye projekter på Marshalls Allé.
- Optimering og renovering af eksisterende lejemål, som ikke har resulteret i direkte forøgede huslejeindtægter / værdistigninger af ejendommene.
- Omkostninger til udvikling af lokalplan og byggeprojekt for Larsensvej-projektet.
- Transaktionsomkostninger og tidlige indfrielsesomkostninger af realkreditlån i forbindelse med salget af Bjerggade 4, 9440 Nørresundby-vejendommen.

**COVID-19 pandemien**

Selskabet har ikke været nævneværdigt påvirket af COVID-19 pandemien.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2020 DKK	2019 DKK
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>-1.082.831</b>	<b>199.373</b>
1	Personaleomkostninger	-400.148	-2.139.485
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-1.482.979</b>	<b>-1.940.112</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.045	-18.819
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-896.683	-142.040
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-2.389.707</b>	<b>-2.100.971</b>
	Andre driftsomkostninger	-144.093	0
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.826.505	15.947.799
3	Andre finansielle indtægter	508.041	932.068
4	Andre finansielle omkostninger	-9.429.307	-10.917.916
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>905.239</b>	<b>5.961.951</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.628.561</b>	<b>3.860.980</b>
	Skat af årets resultat	2.512.269	2.654.313
	<b>Årets resultat</b>	<b>883.708</b>	<b>6.515.293</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	21.394.206	-3.200.784
	Overført resultat	-20.510.498	9.716.077
	<b>I alt</b>	<b>883.708</b>	<b>6.515.293</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	50.599.137	55.356.078
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	129.438
<b>5</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>50.599.137</b>	<b>55.485.516</b>
<b>6</b>	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	103.138.883	82.019.161
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	20.360.965	19.431.608
	Andre tilgodehavender	0	10.000.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>123.499.848</b>	<b>111.450.769</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>174.098.985</b>	<b>166.936.285</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	185.795	475.790
	Udskudt skatteaktiv	5.572.903	3.060.634
	Tilgodehavende selskabsskat	0	649.204
	Andre tilgodehavender	165.878	96.103
	Periodeafgrænsningsposter	124.984	142.852
<b>7</b>	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>6.049.560</b>	<b>4.424.583</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>121.250</b>	<b>110.647</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.170.810</b>	<b>4.535.230</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>180.269.795</b>	<b>171.471.515</b>

	31.12.20	31.12.19
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	10.000.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	26.275.478	4.881.272
Overført resultat	31.475.462	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>67.750.940</b>	<b>5.381.272</b>
8 Ansvarlig lånekapital	50.475.991	95.051.613
8 Gæld til realkreditinstitutter	33.540.362	37.856.597
8 Gæld til tilknyttede virksomheder	12.937.937	12.907.203
8 Deposita	605.615	728.487
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>97.559.905</b>	<b>146.543.900</b>
8 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7.607.626	17.045.315
Gæld til øvrige kreditinstitutter	6.425.932	1.437.215
Leverandører af varer og tjenesteydelser	782.240	305.791
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.795	32
Anden gæld	129.357	757.990
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.958.950</b>	<b>19.546.343</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>112.518.855</b>	<b>166.090.243</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>180.269.795</b>	<b>171.471.515</b>

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Eventualforpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19				
Saldo pr. 01.01.19	500.000	0	8.082.056	-5.149.235
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-4.566.842
Forslag til resultatdisponering	0	0	-3.200.784	9.716.077
Saldo pr. 31.12.19	500.000	0	4.881.272	0
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	500.000	0	4.881.272	0
Kapitalforhøjelse	9.500.000	53.000.000	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-1.014.040
Overførsler til/fra andre reserver	0	-53.000.000	0	53.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	21.394.206	-20.510.498
Saldo pr. 31.12.20	10.000.000	0	26.275.478	31.475.462

	2020	2019
	DKK	DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	348.044	1.827.714
Pensioner	3.246	70.271
Andre omkostninger til social sikring	1.988	19.247
Andre personaleomkostninger	46.870	222.253
I alt	400.148	2.139.485
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

### 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	9.838.053	15.959.349
Afskrivning på goodwill	-11.548	-11.550
I alt	9.826.505	15.947.799

### 3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	506.469	930.471
Renteindtægter i øvrigt	1.572	1.597
I alt	508.041	932.068

	2020 DKK	2019 DKK
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	485.218	382.120
Renteomkostninger fra associerede virksomheder	7.947.062	9.975.173
Renteomkostninger i øvrigt	615.921	541.169
Valutakurstab	236.100	0
Øvrige finansielle omkostninger	145.006	19.454
I alt	9.429.307	10.917.916

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.20	50.020.296	170.444
Tilgang i året	1.844.370	0
Afgang i året	-5.263.203	-144.399
Kostpris pr. 31.12.20	46.601.463	26.045
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	0	-41.006
Afskrivninger i året	0	-10.045
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	25.006
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	0	-26.045
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	5.274.549	0
Dagsværdireguleringer i året	-896.683	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-380.192	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	3.997.674	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	50.599.137	0



**6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.20	62.556.148
Tilgang i året	14.307.257
Kostpris pr. 31.12.20	76.863.405
Opskrivninger pr. 01.01.20	19.463.013
Afskrivninger på goodwill	-11.548
Årets resultat fra kapitalandele	9.838.053
Udbytte relateret til kapitalandele	-2.000.000
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	-1.014.040
Opskrivninger pr. 31.12.20	26.275.478
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	103.138.883
I regnskabsposten indgår goodwill pr. 31.12.20 med	80.839
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0

**6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder - fortsat -**

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Elektravej 5 ApS, Aalborg	100%
Kayerødsgade 2 ApS, Aalborg	100%
Larsensvej IVS, Aalborg	100%
Blæsborgvej A/S, Aalborg	100%
Hasserislund 4 ApS, Aalborg	100%
Malle9 ApS, Aalborg	100%
Malle 3 ApS, Aalborg	100%
Malle8 ApS, Aalborg	100%
Hasserislund 11 ApS, Aalborg	100%
Malle6A ApS, Aalborg	100%
Malle6B ApS, Aalborg	100%
Malle7 ApS, Aalborg	100%

31.12.20	31.12.19
DKK	DKK

**7. Tilgodehavender**

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	20.360.965	31.653.958
--	------------	------------

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb, indgår i regnskabsposten "Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder" og "Finansielle anlægsaktiver".

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Ansvarlig lånekapital	7.200.000	33.860.170	57.675.991	111.651.939
Gæld til realkreditinstitutter	407.626	32.187.613	33.947.988	38.301.586
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	12.937.937	12.907.203
Deposita	0	0	605.615	728.487
I alt	7.607.626	66.047.783	105.167.531	163.589.215

**9. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	50.599.137	50.599.137
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-896.683	-896.683

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 4,0% - 4,8%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 10. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret er maksimeret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 158.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Magnus Kjøller Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

Selskabet har for sine datterselskaber afgivet tilsagn om opretholdelse af lån, hvorved selskabet i perioden frem til udgangen af regnskabsåret 31.12.2021 ikke vil forlange lån på t.DKK 20.361 tilbagekaldt, ligesom selskabet ikke vil forlange renter af tilgodehavendet udbetalt.

## 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 34.284 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 50.599.

## 12. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

**12. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udsudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.



## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Goodwill indregnet under kapitalandele afskrives lineært på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til år for kapitalandele i dattervirksomheder. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.