

**Farumgade 2 B ApS**  
Frederiksborggade 1, 4. tv, 1360 København K

**CVR-nr. 37 47 25 65**

**Årsrapport**

**2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2020

---

Michael Wichmann Andersen  
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 2019 for Farumgade 2 B 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 23. april 2020

### Direktion

Michael Wichmann Andersen

Jan Krustrup

Flemming Hansen

### Bestyrelse

Peter Højland  
formand

Rene Møller

Sven Krogstrup

Erik Gregers Hansen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Farumgade 2 B ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Farumgade 2 B 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 regnskabsbrugere 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 23. april 2020

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Lars Ole Mortensen

statsautoriseret revisor  
mne16538

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Farumgade 2 B ApS Frederiksborggade 1, 4. tv 1360 København K
	CVR-nr.: 37 47 25 65
	Stiftet: 18. februar 2016
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peter Højland, formand Rene Møller Sven Krogstrup Erik Gregers Hansen
<b>Direktion</b>	Michael Wichmann Andersen Jan Krstrup Flemming Hansen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank A/S, Lersø Parkallé 100, 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Farumgade 2 B Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af investering i og udlejning af udlejningsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 3.707 t.kr. mod 4.733 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af selskabets investeringsejendom, som er beliggende i det centrale København. Ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er der anvendt et afkastkrav på 3,75 for beboelseslejemål og 5 % for erhvervslejemål. Såfremt afkastkravene ændres med 0,25 %, vil det ændre ejendommens værdi med mellem 12.319 t.kr. og -10.960 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 ejendommens værdi påvirkes af krisen.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Farumgade 2 B 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendom samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-, vand- og fællesregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varme-, vand- og fællesregnskabet 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 løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **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.

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

### Investeringsejendomme

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

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

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

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

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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 pengeinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

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

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Farumgade 2 B 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.

#### 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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.512.449</b>	<b>4.889.335</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-754.286	1.977.700
1 Personaleomkostninger	-50.000	-80.000
Andre finansielle indtægter	35.606	36.443
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.990.468	-2.466.863
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.753.301</b>	<b>4.356.615</b>
3 Skat af årets resultat	-1.046.476	376.583
<b>Årets resultat</b>	<b>3.706.825</b>	<b>4.733.198</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	3.750.000	3.750.000
Overføres til overført resultat	0	983.198
Disponeret fra overført resultat	-43.175	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.706.825</b>	<b>4.733.198</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	<u>201.500.000</u>	<u>201.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>201.500.000</u>	<u>201.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>201.500.000</u></b>	<b><u>201.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	45.422	202.468
Periodeafgrænsningsposter	<u>240.335</u>	<u>55.898</u>
Tilgodehavender i alt	<u>285.757</u>	<u>258.366</u>
Likvide beholdninger	<u>5.799.134</u>	<u>6.273.954</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.084.891</u></b>	<b><u>6.532.320</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>207.584.891</u></b>	<b><u>208.032.320</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	40.000.000	40.000.000
6 Overført resultat	20.502.822	26.280.481
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.750.000	3.750.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>64.252.822</b>	<b>70.030.481</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	5.499.600	6.067.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.499.600</b>	<b>6.067.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	114.392.826	116.389.386
Deposita	1.220.320	1.153.050
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.116.289	1.087.347
9 Anden gæld	16.729.372	8.734.497
Langfristede gældsforpligtelser i alt	133.458.807	127.364.280
Kortfristet del af langfristet gæld	1.957.567	1.964.956
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.185.110	1.135.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser	175.482	326.479
Anden gæld	1.055.503	1.144.074
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.373.662	4.570.559
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>137.832.469</b>	<b>131.934.839</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>207.584.891</b>	<b>208.032.320</b>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

## Noter

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>50.000</u>	<u>80.000</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
 <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	43.103	47.662
Andre finansielle omkostninger	<u>1.947.365</u>	<u>2.419.201</u>
	<b><u>1.990.468</u></b>	<b><u>2.466.863</u></b>
 <b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-567.400	-653.500
Skat af egenkapitalbevægelser	1.617.418	276.917
Refunderet i sambeskatning	<u>-3.542</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.046.476</u></b>	<b><u>-376.583</u></b>



## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	168.017.976	163.235.676
Tilgang i årets løb	<u>754.286</u>	<u>4.782.300</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>168.772.262</u></b>	<b><u>168.017.976</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	33.482.024	31.504.324
Årets regulering til dagsværdi	<u>-754.286</u>	<u>1.977.700</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>32.727.738</u></b>	<b><u>33.482.024</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>201.500.000</u></b>	<b><u>201.500.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Investeringsejendommen består af en ejendom i København. Ejendommen består af 24 beboelseslejemål samt 3 erhvervslejemål.

For beboelseslejemålene udgør det gennemsnitlige driftsafkast pr. lejemål 153 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.667 kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 782 t.kr. eller 292 kr. pr. kvadratmeter. Ved beregningen er der anvendt et forrentningskrav på 3,75 %.

For erhvervslejemålene udgør det gennemsnitlige driftsafkast pr. lejemål 1.681 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.177 kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 1.309 t.kr. eller 243 kr. pr. kvadratmeter. Ved beregningen er der anvendt et forrentningskrav på 5 %.

Forrentningskravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, beliggenhed mv.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på samtlige erhvervs- og beboelseslejemål.

Finansieringsomkostninger indgår i kostprisen med 5.721.338 kr.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

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 10.960 t.kr.

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

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
3,50 - 4,75 %	213.819	201.500	12.319
3,75 - 5,00 %	0	201.500	0
4,00 - 5,25 %	190.540	201.500	-10.960
		<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Virksomhedskapital 1. januar		<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
		<b><u>40.000.000</u></b>	<b><u>40.000.000</u></b>
<b>6. Overført resultat</b>			
Overført resultat 1. januar		26.280.481	26.279.078
Årets overførte overskud eller underskud		-43.175	983.198
Regulering af sikringsinstrumenter		-7.351.902	-1.258.712
Skat af egenkapitalbevægelser		<u>1.617.418</u>	<u>276.917</u>
		<b><u>20.502.822</u></b>	<b><u>26.280.481</u></b>
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>			
Udbytte 1. januar		3.750.000	0
Udloddet udbytte		-3.750.000	0
Udbytte for regnskabsåret		<u>3.750.000</u>	<u>3.750.000</u>
		<b><u>3.750.000</u></b>	<b><u>3.750.000</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	116.350.393	118.354.342
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.957.567</u>	<u>-1.964.956</u>
	<b><u>114.392.826</u></b>	<b><u>116.389.386</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>106.033.166</u>	<u>107.993.000</u>

### 9. Anden gæld

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswaps på 9.486 t.kr. Renteswapsene er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede banklån. Renteswapsene har en samlet hovedstol på 52 mio. kr. og sikrer en fast rente på 1,891 % og 1,38 % i restløbetiden på 28 år. Banklånet og renteswaps er indgået med samme modpart.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 116.350 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 201.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 13.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 201.500 t.kr.

### 11. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Ingen.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået managementaftale med en gennemsnitlig årlig ydelse på 643 t.kr. Managementaftalen løber, indtil selskabet eller ejendommen er solgt.

Selskabet har indgået administrations- og serviceaftaler med en gennemsnitlig årlig ydelse på 348 t.kr. Aftalerne kan opsiges med 1-6 måneders varsel.

## Noter

---

### 11. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Farumgade 2 B Holding ApS, CVR-nr. 37551260 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.