

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

## ETAGEHUSENE 2 APS

Store Strandstræde 19, 1. th.  
1255 København K.

CVR-NR. 37 84 78 44

## ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling.

København, den 27. august 2020

Christian Sørensen  
*dirigent*



**KOGTVEDLUND**

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2 - 4
<b>LEDELSESBERETNING</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7 - 10
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12 - 13
Specifikationer til årsrapporten .....	14 - 16

h.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Etagehusene 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

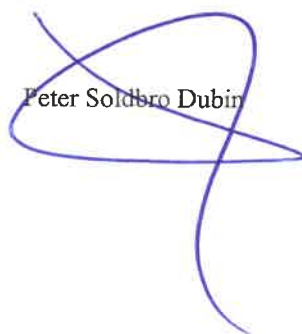
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. august 2020

**DIREKTION**

  
Peter Soldbro Dubin



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Etagehusene 2 ApS

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Etagehusene 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 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 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.

## 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 om 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### **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.

Svendborg, den 5. august 2020

**REVISIONSFIRMAET EDELBO**  
**STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB**  
CVR-NR. 35 48 61 78



Morten Pedersen  
statsaut. revisor  
mne31470

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Etagehusene 2 ApS  
c/o CPH Invest ApS  
Store Strandstræde 19, 1. th.  
1255 København K.

CVR-NR: 37 84 78 44

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

4. regnskabsår

**DIREKTION:**

Peter Soldbro Dubin

**REVISOR:**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

## LEDELSESBERETNING

### HOVEDAKTIVITETER

Selskabet har til formål at eje, udvikle og opføre fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets resultat for regnskabsåret 2019 udviser et resultat på 12.412.642 kr., hvilket er i overensstemmelse med direktionens forventninger.

Ledelsen forventer et positivt resultat i regnskabsåret 2020.

### BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden i marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfunds- økonomiske konsekvenser.

Etagehusene 2 ApS er for nuværende ikke påvirket negativt af de gennemførte restriktioner. Det er endvidere ledelsens opfattelse, at selskabets driftsindtjening i den resterende del af regnskabsåret 2020 samt værdiansættelsen af selskabets ejendom ikke i væsentligt omfang vil påvirkes negativt af den aktuelle COVID19-krise.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Etagehusene 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Bruttofortjeneste**

Huslejeindtægter, indtægter ved salg af ejendomme, direkte omkostninger, herunder bogført værdi af solgte ejendomme og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme medregnes i resultatopgørelsen i den periode, hvor salgsaftalen er endeligt indgået.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og hermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

- fortsættes -

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

**Driftsomkostninger vedrørende ejendomme**

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber 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 skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme værdiansættes til den af ledelsen vurderet markedsværdi, ud fra en afkastbaseret beregning, alternativt en af ledelsen vurderet markedsværdi fastsat med udgangspunkt i faktuel ekstern dokumentation. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

**Årlige lejeindtægter**

- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring og renholdelse m.v.)
- Gennemsnitlig årlig vedligeholdelsesomkostning
- Administrationsudgifter.

= Nettoresultat

- fortsættes -



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

### **MARKEDSVÆRDI = NETTORESULTAT / (AFKASTKRAV)**

Indtægter og omkostninger, som indgår i beregningsgrundlaget, er de forventede indtægter og omkostninger for det kommende regnskabsår reguleret for poster af engangskarakt.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse er indregnet i reguleringen til markedsværdi.

Købsomkostninger og omkostninger ved låneomlægning udgiftsføres når de afholdes således, at de ikke indgår i markedsværdien.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

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

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og forpligtelsen.

### **Skyldig skat og udskudt skat (fortsat)**

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

- fortsættes -

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

- fortsat -

**Gældsforpligtelser**

Langfristede gæld indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2019

Note	<u>2019</u> Kr.	<u>2018</u> Kr.
1 BRUTTORESULTAT .....	2.916.801	1.380.144
Værdiregulering af investeringsejendomme .....	<u>13.236.232</u>	<u>375.063</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING .....</b>	<b>16.153.033</b>	<b>1.755.207</b>
2 Finansielle indtægter .....	155.205	46.431
3 Finansielle omkostninger .....	<u>-394.596</u>	<u>-273.294</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>15.913.643</b>	<b>1.528.344</b>
4 Skat af årets resultat .....	<u>-3.501.002</u>	<u>-336.236</u>
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b><u>12.412.642</u></b>	<b><u>1.192.109</u></b>
der af direktionen foreslås disponeret således:		
Udbytte .....	0	0
Overført til næste år .....	<u>12.412.642</u>	<u>1.192.109</u>
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b><u>12.412.642</u></b>	<b><u>1.192.109</u></b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019AKTIVER

Note	<u>2019</u> Kr.	<u>2018</u> Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
5 Investeringsejendomme .....	84.448.438	71.212.206
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>TILGODEHAVENDER:</b>		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser .....	63.329	40.309
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	17.982.494	13.213.801
Andre tilgodehavender .....	160.366	19.331
Periodeafgrænsningsposter .....	5.352	0
<b>TILGODEHAVENDER I ALT .....</b>	<u>18.211.542</u>	<u>13.273.441</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<u>658.984</u>	<u>4.711.639</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>18.870.526</u>	<u>17.985.080</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<u>103.318.964</u>	<u>89.197.286</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019PASSIVER

Note	<u>2019</u> Kr.	<u>2018</u> Kr.
<b>EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat .....	18.036.418	5.623.776
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>6 EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<u>18.086.418</u>	<u>5.673.776</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
Udskudt skat .....	<u>3.106.166</u>	<u>138.355</u>
<b>7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Prioritetsgæld .....	54.676.170	55.279.667
Anden gæld .....	<u>8.908.485</u>	<u>10.181.126</u>
	<u>63.584.655</u>	<u>65.460.794</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld .....	1.787.911	1.702.367
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	132.010	155.548
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	13.578.324	13.443.885
Skyldig selskabsskat .....	533.190	197.881
Anden gæld .....	2.200.022	2.136.671
Periodeafgrænsningsposter .....	<u>310.268</u>	<u>288.010</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<u>18.541.725</u>	<u>17.924.362</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<u>82.126.380</u>	<u>83.385.156</u>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<u>103.318.964</u>	<u>89.197.286</u>
<b>8 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER</b>		

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

## Note

## 1 BRUTTORESULTAT

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>2 FINANSIELLE INDTÆGTER:</b>		
I posten finansielle indtægter indgår renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	155.205	46.431
<b>3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
I posten finansielle omkostninger indgår renteudgifter til tilknyttede virksomheder.....	134.439	105.385
<b>4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst .....	522.290	197.881
Årets regulering udskudt skat .....	2.967.812	138.355
Regulering skat tidligere år .....	10.900	0
	<u>3.501.002</u>	<u>336.236</u>



SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note

5 **INVESTERINGSEJENDOMME:**

Kostpris primo .....	70.837.143	0
Tilgang .....	<u>0</u>	<u>70.837.143</u>
<b>Kostpris ultimo .....</b>	<u>70.837.143</u>	<u>70.837.143</u>
Værdiregulering primo .....	375.063	0
Årets regulering .....	<u>13.236.232</u>	<u>375.063</u>
<b>Værdiregulering ultimo .....</b>	<u>13.611.295</u>	<u>375.063</u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>	 <u>84.448.438</u>	 <u>71.212.206</u>

Selskabets investeringsejendomme består udelukkede af boligejendomme.

Selskabet har fastholdt de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for selskabets ejendom. Dette indebærer, at ejendommens bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægterne med fradrag af driftsomkostningerne og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastkrav, markedet sætter på den respektive ejendomstype.

Den beregnede dagsværdi på basis af ovenstående princip er i 2019 suppleret af ekstern mæglervurdering, til hvilken værdi ejendommen er indregnet pr. 31. december 2019.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen er selskabets gennemsnitlige afkastprocent vurderet til 3,75 %.

6 **EGENKAPITAL:**

	<b>Anparts- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Saldo primo .....	50.000	5.623.776	5.673.776
Fordeling af årets resultat .....	0	12.412.642	12.412.642
Udloddet udbytte til anpartshaverne .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>50.000</u>	<u>18.036.418</u>	<u>18.086.418</u>

Anpartskapitalen består af anparter a 50.000 kr., som ikke er opdelt i forskellige klasser.

Anpartskapitalene har været uændret siden stiftelsen.

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

7 **LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:**

	Gæld i alt 31/12 2019	Afdrag næste år	Landfristet andel	Restgæld efter 5 år.
Priortetsgæld.....	55.191.440	515.270	54.676.170	52.564.380
Andre langfristede gældsforpligtelser .....	10.181.126	1.272.641	8.908.485	5.090.563
	<u>65.372.566</u>	<u>1.787.911</u>	<u>63.584.655</u>	<u>57.654.943</u>

8 **SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE:**

**Sikkerhedsstillelser:**

Til sikkerhed for Etagehusene 2 ApS mellemværende med BRF Kredit A/S på 55.191 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2019 andrager en bogført værdi på 84.448 t.kr.

**Eventualforpligtelser:**

Etagehusene 2 ApS er sambeskattet med koncernens ultimative modervirksomhed PSD ApS og koncernens øvrige datterselskaber. Som helejet datterselskab hæfter Etagehusene 2 ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatnings- indkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

C.