

## **Allerød City ApS**

Hovedgaden 41

2970 Hørsholm

CVR-nr. 37 85 11 08

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2020**

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den  
19. maj 2021

---

Jesper Vissing  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledelsespåtegning                          | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3           |
| <br>                                       |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   |             |
| Selskabsoplysninger                        | 6           |
| Ledelsesberetning                          | 7           |
| <br>                                       |             |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 8           |
| Balance 31. december                       | 9           |
| Egenkapitalopgørelse                       | 11          |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 12          |
| Noter til årsrapporten                     | 12          |

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Allerød City ApS.

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. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 5. maj 2021

### Direktion

Jesper Vissing  
Direktør

### Bestyrelse

Jeppe Schönfeld  
Formand

Per Asmund Christensen  
Næstformand

Jesper Vissing

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Allerød City ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Allerød City ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

## 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 væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 5. maj 2021

**Revisionsfirmaet Albrechtsen**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 77 92 64 10

Peter Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35465

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Allerød City ApS  
Hovedgaden 41  
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 37 85 11 08

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 1. juli 2016

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Hørsholm

### Bestyrelse

Jeppe Schönfeld, formand  
Per Asmund Christensen, næstformand  
Jesper Vissing

### Direktion

Jesper Vissing, direktør

### Revision

Revisionsfirmaet Albrechtsen  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Lindevangs Allé 4  
2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet er beskæftiget indenfor investering og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtede aktiviteter.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen er baseret på baggrund af ejendommens nettolejeindtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav afhængig af ejendommens beliggenhed og stand. Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 12.933.059, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 60.353.021.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.      |
|--|------|-------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                       |      | <b>5.649.988</b>  | <b>5.819.327</b> |
| Værdiregulering af investeringsaktiver indregnet til dagsværdi | 3    | 12.354.071        | 2.400.000        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                         |      | <b>18.004.059</b> | <b>8.219.327</b> |
| Finansielle omkostninger                                       |      | -1.424.837        | -1.857.733       |
| <b>Resultat før skat</b>                                       |      | <b>16.579.222</b> | <b>6.361.594</b> |
| Skat af årets resultat   | 4    | -3.646.163        | -1.400.109       |
| <b>Periodens resultat</b>                                      |      | <b>12.933.059</b> | <b>4.961.485</b> |
| <br>   |      |                   |                  |
| Foreslået udbytte  |      | 5.000.000         | 5.000.000        |
| Overført resultat  |      | 7.933.059         | -38.515          |
|  |      | <b>12.933.059</b> | <b>4.961.485</b> |

## Balance 31. december

|   | <u>Note</u> | <u>2020</u><br>kr.               | <u>2019</u><br>kr.               |
|---|-------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |             |                                  |                                  |
| Investeringsejendomme                       |             | <u>140.800.000</u>               | <u>128.400.000</u>               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | 5           | <u><b>140.800.000</b></u>        | <u><b>128.400.000</b></u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |             | <u><b>140.800.000</b></u>        | <u><b>128.400.000</b></u>        |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 29.064                           | 38.813                           |
| Andre tilgodehavender                       |             | 11.070                           | 11.851                           |
| Periodeafgrænsningsposter                   |             | <u>41.250</u>                    | <u>0</u>                         |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <u><b>81.384</b></u>             | <u><b>50.664</b></u>             |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |             | <u><b>31.748</b></u>             | <u><b>1.210.286</b></u>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |             | <u><b>113.132</b></u>            | <u><b>1.260.950</b></u>          |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |             | <u><u><b>140.913.132</b></u></u> | <u><u><b>129.660.950</b></u></u> |

## Balance 31. december

|  | Note | 2020<br>kr.        | 2019<br>kr.        |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                    |                    |
| Virksomhedskapital                                 |      | 20.500.000         | 20.500.000         |
| Overkurs ved emission                              |      | 700.000            | 700.000            |
| Overført resultat                                  |      | 34.153.021         | 26.219.962         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                |      | 5.000.000          | 5.000.000          |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>60.353.021</b>  | <b>52.419.962</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 11.819.943         | 8.627.200          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>11.819.943</b>  | <b>8.627.200</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 64.882.875         | 65.322.074         |
| Deposita   |      | 881.325            | 873.789            |
| Modtagne forudbetalinger                           |      | 880.925            | 873.389            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 6    | <b>66.645.125</b>  | <b>67.069.252</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6    | 445.418            | 443.916            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 52.333             | 41.006             |
| Selskabsskat                                       |      | 11.420             | 46.574             |
| Anden gæld   |      | 1.585.872          | 1.013.040          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>2.095.043</b>   | <b>1.544.536</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>68.740.168</b>  | <b>68.613.788</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>140.913.132</b> | <b>129.660.950</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 7    |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 8    |                    |                    |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overkurs ved<br>emission | Overført<br>resultat | Foreslået ud-<br>bytte for regn-<br>skabsåret | I alt             |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|---|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020           | 20.500.000              | 700.000                  | 26.219.962           | 5.000.000                                     | 52.419.962        |
| Betalt ordinært udbytte              | 0                       | 0                        | 0                    | -5.000.000                                    | -5.000.000        |
| Årets resultat                       | 0                       | 0                        | 7.933.059            | 5.000.000                                     | 12.933.059        |
| <b>Egenkapital 31. december 2020</b> | <b>20.500.000</b>       | <b>700.000</b>           | <b>34.153.021</b>    | <b>5.000.000</b>                              | <b>60.353.021</b> |

Virksomhedskapitalen består af 20.500 anparter á nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabet er stiftet i 2016 med en selskabskapital på kr. 50.000. I 2017 forhøjedes kapitalen med kr. 20.450.000. Selskabskapitalen udgør herefter kr. 20.500.000.

## Noter til årsrapporten

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Allerød City ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

## Noter til årsrapporten

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen under hensynstagen til korrekt periodisering. Anden omsætning indregnes på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., idet omfang omkostningerne ikke afholdes af lejerne.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Noter til årsrapporten

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Balancen

##### 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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved regulering af regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedskrivning over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i markedets krav til afkast. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

##### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

##### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

## Noter til årsrapporten

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Selskabsskat 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 midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Noter til årsrapporten

|   | <u>2020</u>              | <u>2019</u>             |
|---|--------------------------|-------------------------|
|   | kr.                      | kr.                     |
| <b>2 Personalemkostninger</b>   |                          |                         |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere                          | <u>0</u>                 | <u>0</u>                |
| <b>3 Værdiregulering af investeringsaktiver indregnet til dagsværdi</b> |                          |                         |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                                | <u>12.354.071</u>        | <u>2.400.000</u>        |
| <b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>                            | <u><b>12.354.071</b></u> | <u><b>2.400.000</b></u> |
|   | <u><b>12.354.071</b></u> | <u><b>2.400.000</b></u> |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>   |                          |                         |
| Årets aktuelle skat   | 453.420                  | 398.574                 |
| Regulering af udskudt skat  | <u>3.192.743</u>         | <u>1.001.535</u>        |
|   | <u><b>3.646.163</b></u>  | <u><b>1.400.109</b></u> |

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

|  | Investeringsejendomme |
|--|-----------------------|
| Kostpris 1. januar 2020                        | 95.643.482            |
| Tilgang i årets løb                            | 45.929                |
| Kostpris 31. december 2020                     | 95.689.411            |
| Værdireguleringer 1. januar 2020               | 32.756.518            |
| Årets værdiregulering                          | 12.354.071            |
| Værdireguleringer 31. december 2020            | 45.110.589            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b> | <b>140.800.000</b>    |

Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn. Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markeds-mæssige afkast af tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgørelse af dagsværdien pr. 31. december 2020. Årets værdiberegning af ejendommen er baseret på et estimeret afkastkrav på selskabets erhvervslejemål på 5,0%. Boliglejlighederne er opgjort efter aktuelle kvadratmeterpriser i markedet. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke værdien af ejendommen med hhv. mio.kr. -6,6 og mio.kr. +9,9.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2020 | Gæld<br>31. december<br>2020 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 65.765.990             | 65.328.293                   | 445.418            | 60.927.509             |
| Deposita                       | 873.789                | 881.325                      | 0                  | 0                      |
| Modtagne forudbetalinger       | 873.389                | 880.925                      | 0                  | 0                      |
|                                | <b>67.513.168</b>      | <b>67.090.543</b>            | <b>445.418</b>     | <b>60.927.509</b>      |

## Noter til årsrapporten

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser udover de i ejendomsbranchen almindeligt forekommende.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 65.328, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 140.800. Pantet udgør t.kr. 67.076.

Selskabet har tillige stillet sikkerhed for ejerforening i form af pant i selskabets investeringsejendom. Pantet udgør t.kr. 57.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jesper Vissing

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-610218700215  
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2021 kl.: 17:39:03  
Underskrevet med NemID

## Jeppe Schønfeld

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-673453489291  
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2021 kl.: 18:06:16  
Underskrevet med NemID

## Jesper Vissing

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-610218700215  
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2021 kl.: 17:41:14  
Underskrevet med NemID

## Per Asmund Christensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-417592335103  
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2021 kl.: 17:42:40  
Underskrevet med NemID

## Peter Nielsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 46483954  
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2021 kl.: 18:07:17  
Underskrevet med NemID

## Jesper Vissing

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-610218700215  
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2021 kl.: 18:08:56  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: eb067abfJUX242345396