



**Revisionscentret Aabenraa**  
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa  
**T** 7462 4949  
**E** aabenraa@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

*FSR - danske revisorer*

## realestAID ApS

Høeghsmindevej 42  
2820 Gentofte

CVR-nr. 40 60 50 45

**Årsrapport for perioden**  
**17. juni til 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 29. april 2020

---

Morten Callesen  
dirigent

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

|  | Side |
|--|------|
| <b>Påtegninger</b>                             |      |
| Ledelsespåtegning                              | 1    |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2    |
| <br>   |      |
| <b>Ledelsesberetning</b>                       |      |
| Selskabsoplysninger                            | 3    |
| Ledelsesberetning                              | 4    |
| <br>   |      |
| <b>Årsregnskab</b>                             |      |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 5    |
| Resultatopgørelse 17. juni - 31. december 2019 | 9    |
| Balance 31. december 2019                      | 10   |
| Egenkapitalopgørelse                           | 12   |
| Noter til årsrapporten                         | 13   |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 17. juni - 31. december 2019 for realestAID ApS.

Årsrapporten aflægges 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. juni - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 29. april 2020

### Direktion

Morten Ahlmann Callesen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i realestAID ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for realestAID ApS for regnskabsåret 17. juni - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 29. april 2020

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34189

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

realestAID ApS  
Høeghsmindevej 42  
2820 Gentofte

CVR-nr.: 40 60 50 45

Regnskabsperiode: 17. juni - 31. december 2019

Hjemsted: Gentofte

### Direktion

Morten Ahlmann Callesen

### Revisor

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 124.307, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 164.307.

### Investeringer

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdireguleret fra kostpriser, til anslået dagsværdi, kr. 28.688.345 pr. 31. december 2019.

Ledelsen har fastsat dagsværdien ud fra en afkastbaseret model, sammenlignelige handler, samt vurdering af sagkyndig ejendomsmægler.

Den anvendte afkastsats er fastsat til 4,5 - 6,5 p.a.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodellen anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelse af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

#### Markedsforhold:

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f.eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

#### Regulering:

Ændring i ejendommenes resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

#### Udvikling:

Udvikling af ejendomme er handling, der medfører ændringer i ejendommenes resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommenes anvendelse, forbedring, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for realestAID ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019 er selskabets første regnskabsperiode.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### 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 lån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

## 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendomme værdiansættes til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede værdiansættelse. I de regnskabsår, hvor selskabets ledelse vurderer, at værdireguleringerne ikke er betydende for den samlede værdiansættelse af ejendommene, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne alene fremgå af årsberetningen, hvilket begrundes med den følsomhed, der er tilknyttet til vurderingsprincipperne. Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hvert enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Den afkastbaserede model sammenholdes med sammenlignelige handler.

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt de senere år, indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til markedsleje
- 3) -driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendig vedligeholdelse etc.)
- 4) -administration
- =nettoresultat(sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent
- =kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat /afkastprocent (5)/ 100)
- 6) + refusionssaldi
- 7) - korrektioner til dagsværdi 8) = Dagsværdi = (nettoresultat/ (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6)
- korrektioner (7).

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.



## Anvendt regnskabspraksis

### 1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje. Udlejningsprocenten forventes at være på 92 - 100%.

### 2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

### 3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

### 4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktiske anvendte omkostninger.

### 5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

### 6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

### 7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige reoverings- og ombygningsopgaver samt leje for ikke-udlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

### 8) Dagsværdi

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges. Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

#### 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 gældsmetode 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.

#### 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 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, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 17. juni - 31. december 2019

|   | <u>Note</u> | <u>2019</u><br>kr.    |
|---|-------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |             | <b>277.296</b>        |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |             | <u>-1.389</u>         |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                      |             | <u>0</u>              |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |             | <b>275.907</b>        |
| Finansielle omkostninger  | 1           | <u>-115.761</u>       |
| <b>Resultat før skat</b>  |             | <b>160.146</b>        |
| Skat af årets resultat  | 2           | <u>-35.839</u>        |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <b><u>124.307</u></b> |
| Overført resultat   |             | <u>124.307</u>        |
|   |             | <b><u>124.307</u></b> |

## Balance 31. december 2019

|   | Note | 2019<br>kr.              | 17/06/2019<br>kr.    |
|---|------|--------------------------|----------------------|
| <b>Aktiver</b>                          |      |                          |                      |
| Grunde og bygninger                     |      | 28.688.345               | 0                    |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |      | 23.611                   | 0                    |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         | 3    | <u>28.711.956</u>        | <u>0</u>             |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>              |      | <u>28.711.956</u>        | <u>0</u>             |
| Andre tilgodehavender                   |      | 52.111                   | 0                    |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |      | <u>52.111</u>            | <u>0</u>             |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |      | <u>603.654</u>           | <u>40.000</u>        |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          |      | <u>655.765</u>           | <u>40.000</u>        |
| <b>Aktiver i alt</b>                    |      | <u><u>29.367.721</u></u> | <u><u>40.000</u></u> |

## Balance 31. december 2019

|  | Note | 2019<br>kr.       | 17/06/2019<br>kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                       |      | 40.000            | 40.000            |
| Overført resultat                        |      | 124.307           | 0                 |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>164.307</b>    | <b>40.000</b>     |
| Hensættelse til udskudt skat             |      | 661               | 0                 |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      |      | <b>661</b>        | <b>0</b>          |
| Gæld til realkreditinstitutter           |      | 15.446.108        | 0                 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 13.184.643        | 0                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 4    | <b>28.630.751</b> | <b>0</b>          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 20.600            | 0                 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 3.988             | 0                 |
| Selskabsskat                             |      | 35.178            | 0                 |
| Periodeafgrænsningsposter                |      | 22.046            | 0                 |
| Deposita                                 |      | 490.190           | 0                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>572.002</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |      | <b>29.202.753</b> | <b>0</b>          |
| <b>Passiver i alt</b>                    |      | <b>29.367.721</b> | <b>40.000</b>     |
| Eventualforpligtelser                    | 5    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 6    |                   |                   |

## Egenkapitaloppgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt          |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 17. juni 2019            | 40.000                  | 0                    | 40.000         |
| Årets resultat                       | 0                       | 124.307              | 124.307        |
| <b>Egenkapital 31. december 2019</b> | <b>40.000</b>           | <b>124.307</b>       | <b>164.307</b> |



## Noter

|   | 2019   |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
|---|--|----------------|--------------|------------|----------------|-------------|--------|---|---|---|-------|---|-------|-------------------|---------------|
|   | kr.  |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>                 |  |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 34.643   |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| Andre finansielle omkostninger                    | 81.118   |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
|   | <u>115.761</u>   |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| <br>  |  |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                   |  |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| Årets aktuelle skat                               | 35.178   |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| Årets udskudte skat                               | 661  |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
|   | <u>35.839</u>  |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| <br>  |  |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>                 |  |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
|   | <table> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Grunde og byg-</th> <th style="text-align: left;">Andre anlæg,</th> </tr> <tr> <th style="text-align: left;">ninger</th> <th style="text-align: left;">driftsmateriel</th> </tr> <tr> <th style="text-align: left;">og inventar</th> <th></th> </tr> </thead> </table>  | Grunde og byg- | Andre anlæg, | ninger     | driftsmateriel | og inventar |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| Grunde og byg-                                    | Andre anlæg,   |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| ninger  | driftsmateriel   |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| og inventar                                       |  |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
|   | <table> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">28.688.345</td> <td style="text-align: right;">25.000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">28.688.345</td> <td style="text-align: right;">25.000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">1.389</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">1.389</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><u>28.688.345</u></td> <td style="text-align: right;"><u>23.611</u></td> </tr> </tbody> </table> | 0              | 0            | 28.688.345 | 25.000         | 28.688.345  | 25.000 | 0 | 0 | 0 | 1.389 | 0 | 1.389 | <u>28.688.345</u> | <u>23.611</u> |
| 0   | 0  |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| 28.688.345  | 25.000   |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| 28.688.345  | 25.000   |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| 0   | 0  |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| 0   | 1.389  |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| 0   | 1.389  |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| <u>28.688.345</u>                                 | <u>23.611</u>  |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| Kostpris 17. juni 2019                            |  |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| Tilgang i årets løb                               |  |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| Kostpris 31. december 2019                        |  |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| <br>  |  |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| Af- og nedskrivninger 17. juni 2019               |  |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| Årets afskrivninger                               |  |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2019           |  |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| <br>  |  |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>    |  |                |              |            |                |             |        |   |   |   |       |   |       |                   |               |

## Noter

### 3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

#### 1. Opgørelse af ejendommens driftsafkast

Som beskrevet under anvendt regnskabspraksis opgøres værdien af investeringsejendomme ud fra den afkastbaserede metode med udgangspunkt i Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 937, bilag 7 af 27. juli 2015. En ejendoms dagværdi fremkommer på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet forretningskrav (afkastprocent).

Dagsværdien er lig driftsafkastet ganget med 100 og divideret med afkastprocenten svarende til nutidsværdien af en uendelig annuitet.

Der henvises til beregnings- og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis.

#### 2. Fastsættelse af ejendommene afkastkrav

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed samt at bygningerne er opført i gode og vedligeholdelsesfrie materialer.

Den anvendte afkastsats for ejendommen er fastsat til 4,5-6,5 % p.a.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

|                                   | Gæld<br>17. juni 2019 | Gæld<br>31. december<br>2019 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter    | 0                     | 15.446.108                   | 0                  | 15.500.000             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0                     | 13.184.643                   | 0                  | 0                      |
|                                   | <b>0</b>              | <b>28.630.751</b>            | <b>0</b>           | <b>15.500.000</b>      |

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MCI Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 15.500.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 28.688.345.

## Noter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 15.500.000 i ejendomme til sikkerhed for pengeinstitut, ejendommene er indregnet til kr.

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.

## Morten Ahlmann Callesen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-714415896381  
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2020 kl.: 11:11:43  
Underskrevet med NemID

## Lars Duisberg Jørgensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 80046972  
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2020 kl.: 11:20:22  
Underskrevet med NemID

## Morten Ahlmann Callesen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-714415896381  
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2020 kl.: 11:23:45  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: f2af2194XsyM58209698

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).