



Ejendomsselskabet Østervold A/S

**Byagervej 14
3450 Allerød**

CVR-nr 52 29 78 18

**ÅRSRAPPORT
2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. april 2021

Dirigent (Underskrift)

H. HOECK

Dirigent (Blokbogstaver)



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Virksomhedsoplysninger mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Egenkapitalopgørelse	19
Noter	20



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Østervold A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 31. marts 2021

Direktion

Thomas Bograd

Bestyrelse

Torben Bograd
Formand

Henrik Hoeck
Næstformand

Camilla Bograd

Carsten Bograd

Preben Bograd



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Østervold A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østervold A/S for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

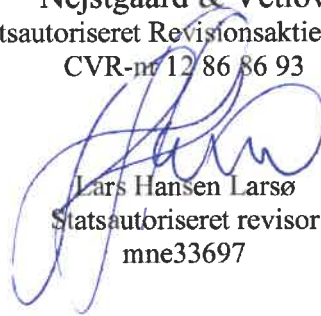


Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Allerød, den 31. marts 2021

Nejstgaard & Vetlov
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr 12 86 86 93



Lars Hansen Larsø
Statsautoriseret revisor
mne33697



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Østervold A/S Byagervej 14 3450 Allerød
	Telefon: 35 38 57 00
	CVR-nr: 52 29 78 18
	Stiftet: 2. juli 1975
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Torben Bograd, formand Henrik Hoeck, næstformand Camilla Bograd Carsten Bograd Preben Bograd
Direktion	Thomas Bograd
Revisor	Nejstgaard & Vetlov Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Gydevang 39-41 3450 Allerød
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 15. april 2021 på selskabets adresse.



Ledelsesberetning

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Hoved- og nøgletal t.kr.		
Resultatopgørelse		
Lejeindtægter	65.842	64.884
Bruttofortjeneste	50.551	49.592
Resultat af primær drift (EBIT)	304.340	37.080
Resultat af finansielle poster, netto	-15.033	-32.489
Årets resultat før skat ekskl. værdireguleringer	27.984	9.581
Årets resultat	225.657	1.913
Balance		
Balancesum	1.483.773	1.208.709
Egenkapital	532.376	308.352
Investeringsjendomme	1.439.572	1.170.835
Årets investering i materielle anlægsaktiver	5.041	8.810
Medarbejdere		
Gennemsnitligt antal medarbejdere	9	11
Nøgletal i %		
Bruttomargin	76,78%	79,35%
Renter/lejeindtægter	22,83%	50,07%
Adm. omk./lejeindtægter	13,47%	14,53%
Overskudsgrad	462,23%	57,15%
Afkastningsgrad	23,08%	3,12%
Likviditetsgrad	108,93%	89,47%
Egenkapitalandel (soliditet)	36,98%	26,33%
Egenkapitalforrentning	53,90%	0,62%

Forklaring af nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin	=	Bruttofortjeneste x 100 / Lejeindtægter
Renter/lejeindtægter	=	Finansielle poster x 100 / Lejeindtægter
Adm.omk/lejeindtægter	=	Adm.omkostninger x 100 / Lejeindtægter
Adm. omkostninger	=	Adm. omkostninger består af andre eksterne omkostninger,
Overskudsgrad	=	Driftsresultat x 100 / Lejeindtægter
Afkastningsgrad	=	Resultat af primært drift x 100 / Gns. operative aktiver
Operative aktiver	=	Operative aktiver er aktiver i alt fratrukket; Likvide beholdninger,
Likviditetsgrad	=	omsætningsaktiver x 100 / kortfristet gæld (ekskl. depositum)
Egenkapitalandel	=	Egenkapital, ultimo x 100 / Passiver i alt, ultimo
Forrentning af egenkapital	=	Årets resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at erhverve, besidde og udvikle ejendomme med det formål at opnå et løbende, stigende driftsafkast af den investerede kapital. Det er ikke en del af selskabets strategi at sælge ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede i 2020 bruttolejeindtægter på 65.842 tkr., hvilket er en fremgang på 960 tkr. i forhold til året før. Fremgangen kan henføres til generelle huslejestigninger og lejlighedsmoderniseringer.

Selskabet har en værdipapirbeholdning med pantebreve/gældsbreve og realkreditobligationer på ca. 25,5 mio. Der er tale om en stigning på ca. 8,5 mio. i forhold til 2019. Stigningen er sket i obligationsbeholdningen, da selskabet ønsker en større likviditetsmæssig sikkerhedsbuffer.

Årets resultat

Selskabet har realiseret et driftsresultat før skat på 304.340 tkr., hvoraf de 43.017 tkr. udgør driftsresultatet uden værdireguleringer og finansielle poster. Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

De samlede værdireguleringer på 261.323 tkr. består af regulering af ejendommene til dagsværdi.

Opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets ejendomme opgøres til dagsværdi efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Afkastprocenterne er fastsat efter ledelsens vurdering af sit indgående kendskab til hver enkelt ejendom samt en nøje vurdering af markedets krav til afkast ved køb og salg af udlejningsejendomme på den geografiske beliggenhed – bl.a. baseret på markedsstatistikker og udbudte ejendomme fra ejendomsmæglere, brancheforeninger, offentliggjorte handler, realkreditinstitutter samt personlige kontakter til andre ejendomsselskaber og deres ledende medarbejdere mv.

Østervold har i årsregnskabet 2020 opskrevet værdierne af selskabets ejendomme primært af 2 årsager:

1. Den store likviditet i markedet kombineret med stor lyst til investering i fast ejendom som en sikker investering
2. Vores opgørelsesmetode som stadig tager udgangspunkt i ”1. års afkast” modellen, men i højere grad kapitaliserer værdien af moderniseringspotentiale efter principperne i ”Discounted Cash Flow” modellen (DCF).

Værdiregulering og vægtet afkastprocent

Værdireguleringer af ejendommene medfører, at selskabets ejendomme pr. 31. december 2020 er opgjort til 1.435.255 tkr., hvilket er en stigning fra 2019 på 261.323 tkr.

Ejendommene er værdiansat med et vægtet gennemsnitligt afkast på 3,55 %.

- For boligejendommene ligger det vægtede afkast på 2,87 %.
- For erhvervs ejendomme ligger det vægtede afkast på 4,73 %.



Ledelsesberetning

Økonomiske faktorer af væsentlig betydning for selskabet:

Ejendomsværdierne

Følsomheden ved ændringer i afkastprocenterne er opgjort ved afkast på +/- 0,5 %. Det er selskabets opfattelse, at et fald/en stigning på mere end 0,5 % på et år ikke anses som sandsynligt i et almindeligt marked.

Ved stigning i afkastgraden på 0,5 % falder værdien af ejendommene med 188.016 tkr.

Ved fald i afkastgraden på 0,5 % stiger værdien af ejendommene med 263.898 tkr.

Corona

En del af selskabets erhvervskunder havde midlertidigt likviditetsvanskeligheder i andet kvartal 2020. Østervold har i samarbejde med hver enkelt lejer indgået aftaler der medførte, at lejerne kunne forblive i lejemålet, men på en sådan måde, at det ikke påførte Østervold tab. Efterfølgende er samtlige restancer indfrieede uden tab for selskabet.

Likviditet

Selskabets indtægter er meget stabile. Den samlede portefølje med 34 udlejningsejendomme fordelt på ca. 700 lejemål, hvoraf ingen udgør mere end 2 % af de samlede lejeindtægter gør, at selskabets likviditets flow er meget stabilt.

Gennemgribende moderniseringer af lejemål finansieres af likviditetsoverskud, hvorfor ekstern finansiering af den slags aktiviteter ikke har været nødvendigt i en årrække.

Selskabet har en værdipapirbeholdning med pantebreve og gældsbreve. Selskabet har desuden en beholdning af realkreditobligationer, der kan sælges på få dage, hvis likviditetsbehov skulle opstå. Det tilstræbes, at beholdningen af realkreditobligationer inklusiv likviditetsoverskud udgør mindst 15 mio kr..

Finansielle forpligtelser

Selskabets finansiering består alene af realkreditlån. Selskabet har ingen bankgæld, kassekreditter, leasingaftaler e.l. Selskabet anvender aldrig finansielle produkter, hvor der spekuleres i renteutvikling – eks. swapaftaler.

Kursrisiko og opgørelse af prioritetsgæld til dagsværdi

Selskabets realkreditbelåning optages i regnskabet til restgælden på tidspunktet for årsregnskabets afslutning. Prioritetsgælden indregnes til amortiseret kostpris, hvormed omkostninger medgået til etablering af lånet modregnes obligationernes restgæld, og amortiseres over lånets løbetid.

Selskabet indfrier normalt ikke kreditforeningslån mellem rentetilpasningsperioder, hvorfor kursværdireguleringen vurderes alene at have betydning af regnskabsmæssig karakter.

Renterisiko

Selskabet har ikke omlagt lån i 2020.

Den samlede låneportefølje er stadig opdelt i 48 % fastforrentede lån med afdrag og 52 % i rentetilpasningslån uden afdrag, men med fastlåsning af renten.

Det er selskabets opfattelse, at den samlede realkreditbelåning dels udnytter tidens lave renteniveau, og at kombinationen af de fastforrentede lån med afdrag, og den lange bindingsperiode på rentetilpasningslåne, vil minimere risikoen ved at anvende rentetilpasningslån samtidig med, at afvikling af realkreditgæld vil konsolidere selskabet og øge egenkapitalen.



Ledelsesberetning

Udlejningsprocent

Selskabet har gennem hele 2020 kunne holde andelen af tomme lejemål under 2 % volumenmæssigt, hvilket anses som tilfredsstillende. Tomgang forekommer primært i erhvervslejemål og kun i boliglejemål under modernisering.

Selskabets ejendomme er karakteriseret ved, at der i hver enkelt ejendom er mange lejere således, at risikoen spredes og sårbarhed overfor opsigelse af store lejemål undgås.

Løvrigt

Østervold vedkender sig samfundsansvar efter FN's 17 verdensmål og CSR værdier. Vi tilstræber bæredygtighed ved at energirenovere ejendommene. Vi genanvender byggematerialer, affaldssorterer og forsøger at spare på ejendommenes forbrug af varme, vand og el.

Vi er medlem af vores branche forening – EjendomDanmark – og Østervolds direktør sidder i brancheforeningens bestyrelse.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østervold A/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter fra investeringsejendomme

Lejeindtægter fra investeringsejendomme omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter og medregnes såfremt lejeindtægter vedrører regnskabsårets periode.

Værdireguleringer af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme består af årets værdireguleringer til dagsværdi af investeringsejendomme.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til relateret direkte til investeringsejendomme.



Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Selskabsskat vedrørende de sambeskattede selskaber fordeles mellem underskuds- og overskudsgivende selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomster.

Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.



Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investerings-ejendomme.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Brugstid

Særlige installationer	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer

Unoterede pantebrev og gældsbreve, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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. 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 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 nettorealisationsværdi.

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.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2020 kr.	2019 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	65.841.701	64.882
Andre driftsindtægter	1.048.250	697
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-15.003.436	-14.093
Andre eksterne omkostninger	-1.335.569	-1.894
BRUTTORESULTAT	50.550.946	49.592
2 Personalemkostninger	-6.549.165	-7.528
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-984.928	-848
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	43.016.853	41.216
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	261.323.209	-4.137
DRIFTSRESULTAT	304.340.062	37.079
Andre finansielle indtægter	743.691	710
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	190.017	144
Andre finansielle omkostninger	-15.967.025	-32.488
RESULTAT FØR SKAT	289.306.745	5.445
4 Skat af årets resultat	-63.649.617	-3.532
ÅRETS RESULTAT	225.657.128	1.913
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret (Til aktionærerne)	6.000.000	5.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret (Konsolidering af holdingselskab)	10.000.000	0
Overført resultat	209.657.128	-3.087
DISPONERET I ALT	225.657.128	1.913



Balance 31. december

AKTIVER

Note	2020 kr.	2019 tkr.
5 Investeringsejendomme	1.435.255.179	1.170.151
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.062.782	788
Materielle anlægsaktiver	1.436.317.961	1.170.939
Andre værdipapirer og kapitalandele	12.088.500	12.421
Finansielle anlægsaktiver	12.088.500	12.421
ANLÆGSAKTIVER	1.448.406.461	1.183.360
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	194.047	231
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.668.236	4.389
Andre tilgodehavender	6.515.809	5.833
Periodeafgrænsningsposter	523.499	523
Tilgodehavender	14.901.591	10.976
Andre værdipapirer og kapitalandele	13.437.510	4.906
Værdipapirer og kapitalandele	13.437.510	4.906
Likvide beholdninger	2.710.847	9.464
OMSÆTNINGSAKTIVER	31.049.948	25.346
AKTIVER	1.479.456.409	1.208.706



Balance 31. december

PASSIVER

Note	2020 kr.	2019 tkr.
Aktiekapital	3.500.000	3.500
Overført resultat	509.509.062	299.852
Forslag til udbytte for regnskabsåret	16.000.000	5.000
EGENKAPITAL	529.009.062	308.352
Hensættelse til udskudt skat	184.666.695	124.760
HENSATTE FORPLIGTELSER	184.666.695	124.760
Gæld til realkreditinstitutter	721.070.227	731.226
6 Langfristede gældsforpligtelser	721.070.227	731.226
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	10.279.289	10.168
Modtagne forudbetalinger fra lejere	6.383.953	6.603
Leverandører af varer og tjenesteydelser	765.341	502
Selskabsskat	3.743.014	3.011
Anden gæld	18.257.674	18.829
Periodeafgrænsningsposter	5.281.154	5.255
Kortfristede gældsforpligtelser	44.710.425	44.368
GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET)	765.780.652	775.594
PASSIVER	1.479.456.409	1.208.706

7 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Egenkapitalopgørelse

Note	2020 kr.	2019 tkr.
Aktiekapital primo	3.500.000	3.500
Aktiekapital ultimo	3.500.000	3.500
Overført resultat, primo	299.851.934	302.939
Årets resultat	225.657.128	1.913
Foreslået udbytte	-16.000.000	-5.000
Overført resultat ultimo	509.509.062	299.852
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	5.000.000	5.000
Foreslået udbytte	16.000.000	5.000
Udloddet udbytte	-5.000.000	-5.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	16.000.000	5.000
EGENKAPITAL	529.009.062	308.352



Noter

1 Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der er af en særlige karakter i forhold til selskabets primære indtjeningskabende driftsaktiviteter. Særlige poster omfatter omkostninger til strategiske og finansielle strukturændringer, som efter ledelsens vurdering ikke er en del af selskabets primære drift og om ikke antages af være tilbagevendende.

Som omtalt i ledelsesberetningen er sidste års resultat påvirket af en særlig post, som ledelsen ikke vurderer, er en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	2020 kr.	2019 tkr.
Særlige poster		
Omprioriteringsomkostninger	0	14.332
	0	14.332
Særlige poster indregnes i årsregnskabet under andre finansielle omkostninger		
Omprioriteringsomkostninger	0	14.332
Øvrige finansielle omkostninger	15.967.025	18.157
	15.967.025	32.489
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	9	11
Lønninger	6.404.070	7.367
Pensioner	72.000	72
Andre omkostninger til social sikring	73.095	89
	6.549.165	7.528
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger, særlige installationer	587.801	514
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	397.127	334
	984.928	848



Noter

	2020 kr.	2019 tkr.
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	3.743.014	3.011
Regulering af udskudt skat	59.906.603	521
	63.649.617	3.532
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
5 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2020	696.450.395	3.631.928
Årets tilgang	4.369.357	672.437
Afgang	-153.953	-1.506.915
Kostpris 31. december 2020	700.665.799	2.797.450
Værdireguleringer, primo	477.127.117	0
Årets værdireguleringer	261.323.209	0
Værdireguleringer 31. december 2020	738.450.326	0
Af-/nedskrivninger 1. januar 2020	-3.427.098	-2.844.456
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	153.953	1.506.915
Af-/nedskrivninger	-587.801	-397.127
Af-/nedskrivninger 31. december 2020	-3.860.946	-1.734.668
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	1.435.255.179	1.062.782

Dagsværdien af investeringsejendomme er fastsat med udgangspunkt i den afkastbaserede model, hvor det gennemsnitlige forrentningskrav for indeværende år er 3,55 %.

Afkastprocenterne er fastsat efter ledelsens vurdering af sit indgående kendskab til hver enkelt ejendom samt en nøje vurdering af markedets krav til afkast ved køb og salg af udlejningsejendomme på den geografiske beliggenhed – bl.a. baseret på markedsstatistikker fra ejendomsmæglere, brancheforeninger, offentliggjorte handler, realkreditinstitutter samt personlige kontakter til andre ejendomsselskaber og deres ledende medarbejdere mv.

Ekstern vurdering af ejendommene menes ikke at give et mere retvisende billede, og er derfor udeladt.



Noter

Ved fastsættelse af afkastprocenten tages hensyn til ejendommens potentiale for primært gennemgribende moderniseringer men også muligheden for udnyttelse af ikke anvendte arealer til fremtidig udlejning kan indgå.

Selskabets ejendomme betragtes som homogene, og er derfor inddelt i større grupper af ejendomme, der har de samme forudsætninger.

Herudover er følgende faktorer lagt til grund for værdiansættelsen:

- Andelen af tomme lejemål ligger på under 2 % volumenmæssigt for året.
- Lejeindtægtsniveauet forventes stigende og reguleres i henhold til gældende regler for lejereguleringer. Såfremt tomme lejemål besidder et moderniseringspotentiale, vurderes der i det enkelte tilfælde, om lejemålet skal moderniseres eller videreudlejes under samme forudsætninger.
- Ejendommenes vedligeholdelsesmæssige stand er god, og det er vurderet, at de afholdte og fremadrettede budgetterede omkostninger som minimum følger det gennemsnitlig vedligeholdelsesniveau.
- Boligejendommene er primært beliggende i København og Storkøbenhavn, hvor erhvervsjendommene primært er beliggende i Hovedstadsområdet.

Ejendommenes følsomhed

	Dagsværdi i DKK	Andel af porteføljen	Ændring i værdi ved ændring i afkastkrav på -0,5%	Ændring i værdi ved ændring i afkastkrav på +0,5%
Bolig ejendomme				
Med afkastkrav 2,0 - 2,49%	193.812.260	13,50%	56.844.153	-35.783.158
Med afkastkrav 2,5 - 2,99%	395.648.196	27,57%	91.018.131	-62.261.656
Med afkastkrav 3 - 3,49%	190.172.430	13,25%	35.569.755	-25.876.044
Med afkastkrav 3,5 - 3,99%	91.507.474	6,38%	15.096.182	-11.349.501
Med afkastkrav 4 - 6,5%	43.492.574	3,03%	5.175.570	-4.172.835
Bolig ejendomme i alt	914.632.934	63,73%	203.703.791	-139.443.193

For boligejendomme er det gennemsnitlig vægtet afkast 2,87%

	Dagsværdi i DKK	Andel af porteføljen	Ændring i værdi ved ændring i afkastkrav på -0,5%	Ændring i værdi ved ændring i afkastkrav på +0,5%
Erhvervsjendomme				
Med afkastkrav 4,0 - 4,49%	91.067.289	6,35%	12.235.230	-9.639.208
Med afkastkrav 4,5 - 4,99%	194.737.757	13,57%	21.867.813	-17.586.293
Med afkastkrav 5,0%	234.817.200	16,36%	26.090.800	-21.347.018
Erhvervsjendomme i alt	520.622.245	36,27%	60.193.844	-48.572.519

For erhvervsjendomme er det gennemsnitlig vægtet afkast 4,73%

I alt	1.435.255.179	100,00%	263.897.635	-188.015.713
--------------	----------------------	----------------	--------------------	---------------------

Egenkapitalens påvirkning ved ændring af afkastkrav efter skattepåvirkning (22%)

Egenkapital før ændring			529.009.062	529.009.062
Ændring i afkastkrav +/- 0,5%			205.840.155	-146.652.256
Egenkapital efter regulering			734.849.217	382.356.806



Noter

	1/1 2020 Gæld i alt	31/12 2020 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	741.393.322	731.349.516	10.279.289	679.829.430
	741.393.322	731.349.516	10.279.289	679.829.430
7 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Investeringsejendomme			1.435.255.179	1.170.150
Andre værdipapirer og kapitalandele			13.437.510	4.905
			1.448.692.689	1.175.055
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Investeringsejendomme			270.616.127	20.413
Andre værdipapirer og kapitalandele			182.475	0
			270.798.602	20.413
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
Investeringsejendomme			-9.292.918	-25.550
Andre værdipapirer og kapitalandele			0	-34
			-9.292.918	-25.584

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab Holdingselskabet af 1.1.2005 A/S som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t. kr. 731.350, er der givet pant stort t. kr. 752.086 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi ekskl. særlige installationer pr. 31. december 2020 udgør t. kr. 1.435.255.