

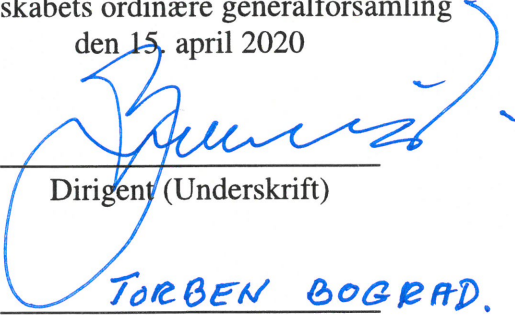
Ejendomsselskabet Østervold A/S

**Byagervej 14
3450 Allerød**

CVR-nr 52 29 78 18

**ÅRSRAPPORT
2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. april 2020



Dirigent (Underskrift)

TORBEN BOGRAD.

Dirigent (Blok bogstaver)



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Virksomhedsoplysninger mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Noter	19



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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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 3. april 2020

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 2020 på selskabets adresse.



Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal t.kr.	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultatopgørelse		
Lejeindtægter	64.884	63.174
Bruttofortjeneste	51.487	50.560
Resultat af primær drift (EBIT)	37.080	77.289
Resultat af finansielle poster, netto	-32.489	-20.786
Årets resultat før skat ekskl. værdireguleringer	9.581	20.712
Årets resultat	1.913	44.924
Balance		
Balancesum	1.208.709	1.203.508
Egenkapital	308.352	311.439
Investeringsjendomme	1.170.835	1.166.805
Medarbejdere		
Gennemsnitligt antal medarbejdere	11	11
Nøgletal i %		
Bruttomargin	79,35%	80,03%
Renter/lejeindtægter	50,07%	32,90%
Adm. omk./lejeindtægter	14,53%	16,42%
Overskudsgrad	57,15%	122,34%
Afkastningsgrad	3,12%	6,67%
Likviditetsgrad	89,47%	85,06%
Egenkapitalandel (soliditet)	26,33%	26,69%
Egenkapitalforrentning	0,62%	15,47%

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, personaleomkostninger og afskrivninger
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, andre værdipapirer og kapitalandele
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 2019 bruttolejeindtægter på 64.884 tkr., hvilket er en fremgang på 1.710 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. 17 mio. Der er tale om et fald på ca. 7 mio., da pantebreve/gældsbreve er delvist indfriet og obligationer er udtrukket og solgt.

Årets resultat

Selskabet har realiseret et driftsresultat før skat på 37.080 tkr., hvoraf de 41.217 tkr. udgør driftsresultatet uden kurs- og værdireguleringer eller omprioriteringsomkostninger. Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

De samlede værdireguleringer på -4.137 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.

Selskabet har altid anvendt den afkastbaserede værdiansættelsesmodel, da den anses som den bedst egnede til at værdiansætte ejendommene.

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.

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.

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

Selskabets ejendomme betragtes som homogene, og er derfor inddelt i store grupper af ejendomme, der har de samme forudsætninger. Der benyttes samme afkastgrad for disse grupper.

Der henvises til note 5 for nærmere beskrivelse af model og de centrale forudsætninger, som ligger til grund for værdiansættelsen.



Ledelsesberetning

Værdiregulering og vægtet afkastprocent

Værdireguleringer af ejendommene medfører, at selskabets ejendomme pr. 31. december 2019 er opgjort til 1.170.150 tkr., hvilket er en stigning fra 2018 på 3.345 tkr.

Stigningen består dels af forbedringer på 7.819 tkr. og værdireguleringer på -4.474 tkr., fratrukket afskrivninger.

Ejendommene er værdiansat med et vægtet gennemsnitligt afkast på 4,58 %.

- For boligejendommene ligger det vægtede afkast på 4,04 %.

- For erhvervsjendomme ligger det vægtede afkast på 5,40 %.

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 90.221 tkr.

Ved fald i afkastgraden på 0,5 % stiger værdien af ejendommene med 113.529 tkr.

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 10 mio.

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



Ledelsesberetning

Renterisiko

Selskabets realkreditlån er delvist omlagt i 2019 således, at ca. 315 mio. kr. lån er omlagt fra 2 % fastforrentede lån med afdrag til 1 % fastforrentede lån med afdrag og ca. 35 mio. kr. lån er flyttet fra afdragsfrihed til 1 % fastforrentede lån med afdrag.

Omlægningen af lån har medført betydelige éngangsomkostninger på 14.332 tkr. i årsregnskabet. Disse omkostninger vil dog i løbet af få år være tjent ind som rentebesparelser. Selskabet øger desuden sin soliditet ved at øge afdragene på lånene, og mindsker sin renterisiko ved at nedbringe andelen af rentetilpasningslån. Selskabet planlægger at omlægge yderligere dele af rentetilpasningslånene til fastforrentede lån med afdrag.

Den samlede låneportefølje er nu opdelt i 48 % fastforrentede lån med afdrag og 52 % i rentetilpasningslån uden afdrag, men med fastlåsnings 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 rentetilpasningslånene, vil minimere risikoen ved at anvende rentetilpasningslån samtidig med, at afvikling af realkreditgæld vil konsolidere selskabet og øge egenkapitalen.

Udlejningsprocent

Selskabet har gennem hele 2019 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.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



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

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

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

Investeringsjendomme 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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsjendomme.



Anvendt regnskabspraksis

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

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver, inklusiv særlige installationer 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. Der afskrives ikke på grunde.

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.

	<u>Brugstid</u>
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. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. 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	2019 kr.	2018 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	64.884.037	63.174
Andre driftsindtægter	696.934	921
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-14.094.133	-13.529
Andre eksterne omkostninger	-1.893.053	-1.577
BRUTTORESULTAT	49.593.785	48.989
2 Personaleomkostninger	-7.529.045	-7.872
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-848.116	-925
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	41.216.624	40.192
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.136.611	37.101
DRIFTSRESULTAT	37.080.013	77.293
Andre finansielle indtægter	708.940	1.266
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	144.311	41
Andre finansielle omkostninger	-32.488.963	-20.786
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	5.444.301	57.814
4 Skat af årets resultat	-3.531.788	-12.890
ÅRETS RESULTAT	1.912.513	44.924
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	5.000.000	5.000
Overført resultat	-3.087.487	39.924
DISPONERET I ALT	1.912.513	44.924



Balance 31. december

AKTIVER

Note	2019 kr.	2018 tkr.
5 Investeringsejendomme	1.170.150.415	1.166.805
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	787.472	722
Materielle anlægsaktiver	1.170.937.887	1.167.527
Andre værdipapirer og kapitalandele	12.421.660	15.130
Finansielle anlægsaktiver	12.421.660	15.130
ANLÆGSAKTIVER	1.183.359.547	1.182.657
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	235.016	204
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.389.250	3.650
Andre tilgodehavender	5.833.527	4.627
Periodeafgrænsningsposter	522.554	528
Tilgodehavender	10.980.347	9.009
Andre værdipapirer og kapitalandele	4.905.349	8.930
Værdipapirer og kapitalandele	4.905.349	8.930
Likvide beholdninger	9.463.994	2.915
OMSÆTNINGSAKTIVER	25.349.690	20.854
AKTIVER	1.208.709.237	1.203.511



Balance 31. december PASSIVER

Note	2019 kr.	2018 tkr.
Aktiekapital	3.500.000	3.500
Overført resultat	299.851.934	302.940
Forslag til udbytte for regnskabsåret	5.000.000	5.000
6 EGENKAPITAL	308.351.934	311.440
Hensættelse til udskudt skat	124.760.092	124.239
HENSATTE FORPLIGTELSER	124.760.092	124.239
Gæld til realkreditinstitutter	731.225.204	727.739
7 Langfristede gældsforpligtelser	731.225.204	727.739
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	10.168.118	8.204
Modtagne forudbetalinger fra lejere	6.603.604	6.488
Leverandører af varer og tjenesteydelser	502.563	253
Selskabsskat	3.011.030	1.885
Anden gæld	18.832.018	17.938
Periodeafgrænsningsposter	5.254.674	5.325
Kortfristede gældsforpligtelser	44.372.007	40.093
GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET)	775.597.211	767.832
PASSIVER	1.208.709.237	1.203.511
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

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 årets 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.

	2019 kr.	2018 tkr.
Særlige poster		
Omprioriteringsomkostninger	14.331.640	0
	14.331.640	0
Særlige poster indregnes i årsregnskabet under andre finansielle omkostninger		
Omprioriteringsomkostninger	14.331.640	0
Øvrige finansielle omkostninger	18.157.323	20.786
	32.488.963	20.786
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	11	11
Lønninger	7.368.103	7.719
Pensioner	72.000	72
Andre omkostninger til social sikring	88.942	81
	7.529.045	7.872
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger, særlige installationer	514.359	438
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	333.757	487
	848.116	925

Noter

	2019 kr.	2018 tkr.
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	3.011.030	1.885
Regulering af udskudt skat	520.758	11.005
	3.531.788	12.890
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
5 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2019	688.631.791	3.635.804
Årets tilgang	7.996.318	813.974
Afgang	-177.713	-817.850
	696.450.396	3.631.928
Kostpris 31. december 2019		
Værdireguleringer, primo	481.263.728	0
Årets værdireguleringer	-4.136.611	0
	477.127.117	0
Værdireguleringer 31. december 2019		
Af-/nedskrivninger 1. januar 2019	-3.090.452	-2.914.279
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	177.713	403.580
Af-/nedskrivninger	-514.359	-333.757
	-3.427.098	-2.844.456
Af-/nedskrivninger 31. december 2019		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	1.170.150.415	787.472

Dagsværdien af investeringsejendomme er fastsat med udgangspunkt i den afkastbaserede model, hvor forrentningskravet for indeværende år er 4,58 %.

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 store grupper af ejendomme, der har de samme forudsætninger. Der benyttes samme afkastgrad for disse grupper.

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 gennemsnitlige vedligeholdelsesniveau.
- Boligejendommene er primært beliggende i København og Storkøbenhavn, hvor erhvervsjendommene primært er beliggende i Hovedstadsområdet.

Ejendommens 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 4,0%	665.853.050	56,90%	94.693.291	-73.650.339
Med afkastkrav 4,5%	33.604.156	2,87%	4.200.519	-3.360.416
Med afkastkrav 6,0%	4.508.567	0,39%	409.869	-346.813
Bolig ejendomme i alt	703.965.773	60,16%	99.303.679	-77.357.568

For boligejendomme er det gennemsnitlige vægtede afkast 4,04%

Erhvervsjendomme				
Med afkastkrav 4,5%	56.416.489	4,82%	7.052.061	-5.641.649
Med afkastkrav 5%	30.057.040	2,57%	3.339.671	-2.732.458
Med afkastkrav 5,5%	328.866.927	28,10%	31.386.693	-26.155.578
Med afkastkrav 6,0%	50.844.186	4,35%	4.467.396	-3.780.110
Erhvervsjendomme i alt	466.184.642	39,84%	46.245.821	-38.309.795

For erhvervsjendomme er det gennemsnitlige vægtede afkast 5,40%

I alt	1.170.150.415	100,00%	145.549.500	-115.667.363
--------------	----------------------	----------------	--------------------	---------------------

Egenkapitalens påvirkning ved ændring af afkastkrav

Egenkapital før ændring			308.351.934	308.351.934
Ændring i afkastkrav +/- 0,5%			113.528.610	-90.220.543
Egenkapital efter regulering			421.880.544	218.131.391

Noter

	1/1 2019	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	31/12 2019
6 Egenkapital				
Aktiekapital	3.500.000	0	0	3.500.000
Overført resultat	302.939.421	0	-3.087.487	299.851.934
Forslag til udbytte for regnskabsåret	5.000.000	-5.000.000	5.000.000	5.000.000
	311.439.421	-5.000.000	1.912.513	308.351.934

Aktiekapitalen er fordelt således:

Aktiekapitalen, 1 aktiebrev á kr. 3.500.000	3.500.000
	3.500.000

	1/1 2019 Gæld i alt	31/12 2019 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	735.942.038	741.393.322	10.168.118	690.565.715
	735.942.038	741.393.322	10.168.118	690.565.715

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. 741.393, er der givet pant stort t. kr. 752.086 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi ekskl. særlige installationer pr. 31. december 2019 udgør t. kr. 1.170.150.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Torben Bograd

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-469068556488

IP: 93.167.xxx.xxx

2020-04-03 14:55:35Z

NEM ID 

Camilla Bograd

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-164472513344

IP: 80.162.xxx.xxx

2020-04-03 15:26:59Z

NEM ID 

Preben Bograd

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-596316711029

IP: 85.191.xxx.xxx

2020-04-05 16:06:16Z

NEM ID 

Thomas Bograd

Direktør

Serienummer: CVR:52297818-RID:44659416

IP: 93.167.xxx.xxx

2020-04-06 06:46:19Z

NEM ID 

Carsten Bograd

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-128929919502

IP: 93.161.xxx.xxx

2020-04-06 17:52:53Z

NEM ID 

Henrik Hoeck

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-736748816709

IP: 185.66.xxx.xxx

2020-04-07 17:55:26Z

NEM ID 

Lars Hansen Larsø

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Nejestgaard og Vetlov Statsautoriseret aktieselskab

Serienummer: CVR:12868693-RID:1237364972135

IP: 87.59.xxx.xxx

2020-04-07 19:53:09Z

NEM ID 

Dokumentnummer: HEK1E-NEONK-ENG27-7DA7C-UMRAN-U1IKEVN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>