

Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck

Jorcks Passage 1A, 1., 1162 København K

CVR-nr. 53 38 50 28

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2021.

Peter Grubert
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Hovedtal og nøgletal | 6 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |
| Resultatopgørelse | 17 |
| Balance | 18 |
| Egenkapitalopgørelse | 20 |
| Pengestrømsopgørelse | 21 |
| Noter | 22 |

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 25. marts 2021

Direktion

Ole Danielsen
Direktør

Bestyrelse

Peter Grubert
Formand

Steen Nielsen

Sune Westrup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 25. marts 2021

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Mønster
statsautoriseret revisor
mne18499

Selskabsoplysninger

Selskabet

Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck
Jorcks Passage 1A, 1.
1162 København K

Hjemmeside: www.jorck.dk

CVR-nr.: 53 38 50 28

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Peter Grubert, Formand
Steen Nielsen
Sune Westrup

Direktion

Ole Danielsen, Direktør

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Hovedtal og nøgletal

| | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. | 2018 t.kr. | 2017 t.kr. | 2016 t.kr. |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Resultatopgørelse: | | | | | |
| Nettoomsætning | 104.853 | 110.673 | 107.706 | 104.573 | 101.658 |
| Bruttoresultat | 73.708 | 80.317 | 79.312 | 77.178 | 74.507 |
| Resultat af primær drift | 69.170 | 76.122 | 76.184 | 74.015 | 71.081 |
| Finansielle poster, netto | -10.610 | -8.407 | -9.966 | -10.131 | -10.214 |
| Resultat før værdireguleringer | 58.560 | 67.715 | 66.218 | 63.883 | 60.867 |
| Resultat før skat | -31.067 | 342.062 | 58.973 | 70.082 | 66.291 |
| Årets resultat | -20.391 | 264.776 | 46.091 | 55.444 | 52.321 |
| Balance: | | | | | |
| Balancesum | 1.970.746 | 2.017.692 | 1.683.015 | 1.668.390 | 1.613.114 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | 42.927 | 67.270 | 30.783 | 51.252 | 99.739 |
| Egenkapital | 903.626 | 1.323.875 | 1.085.599 | 1.065.109 | 1.033.664 |
| Pengestrømme: | | | | | |
| Driftsaktivitet | 57.152 | 67.663 | 59.541 | 58.333 | 60.669 |
| Investeringsaktivitet | -42.927 | -67.270 | -13.783 | -51.252 | -99.739 |
| Finansieringsaktivitet | -15.207 | -7.068 | -37.620 | -7.085 | 37.962 |
| Pengestrømme i alt | -982 | -6.674 | 8.138 | -4 | -1.108 |
| Medarbejdere: | | | | | |
| Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere | 7 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| Nøgletal i %: | | | | | |
| Bruttomargin | 70,3 | 72,6 | 73,6 | 73,8 | 73,3 |
| Overskudsgrad (EBIT-margin) | 66,0 | 68,8 | 70,7 | 70,8 | 69,9 |
| Soliditetsgrad | 45,9 | 65,6 | 64,5 | 63,8 | 64,1 |
| Egenkapitalforrentning | -1,8 | 22,0 | 4,3 | 5,3 | 5,1 |

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

Hovedtal og nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal indeholder de konsoliderede tal for tidligere år og er beregnet således:

| | |
|------------------------------------|---|
| Bruttomargin | $\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$ |
| Overskudsgrad (EBIT-margin) | $\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$ |
| Soliditetsgrad | $\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$ |
| Egenkapitalforrentning | $\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$ |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje erhvervsjendomme, indeholdende en kombination af primært detail- og kontorlejemål, beliggende i det indre København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I årsrapporten for 2019 er udmeldt et forventet resultat før skat for 2020 i niveauet 73 mio. kr. Ændringerne fremgår af de forklaringer, der er anført nedenfor ved sammenligning med forrige år.

Årets nettoomsætning udgør 104,9 mio. kr. mod 110,7 mio. kr. sidste år. Årets resultat før værdireguleringer og skat udgør 58,6 mio. kr. mod 67,7 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -20,5 mio. kr. mod 264,8 mio. kr. sidste år. Hovedårsagen til det negative resultat skyldes nedskrivning på selskabets ejendomsportefølje. Tomgang udgør ultimo året 5,2%. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende under hensynstagen til effekten af Covid-19.

Året har været særdeles udfordrende pga. Covid-19 situationen, og den påvirkning den har haft på selskabets lejere. Særligt retail-lejemål samt café og restaurationslejemål på og omkring Strøget har været udfordret af store fald i omsætningen, idet en stor del af deres normale omsætning stammer fra udenlandske turister og andre besøgende i byen, og disse har manglet helt i store dele af året. Selskabet har gjort meget for at støtte op om sine lejere og hjælpe dem igennem denne svære tid. Denne investering afspejler sig i de finansielle resultater for året.

Perioden, hvor mange ejendomme har været næsten mennesketomme pga. hjemmearbejde er også forsøgt udnyttet positivt, da der er igangsat flere større renoveringsarbejder, som ellers ville have været generende for dagligdagen i ejendommene. Aktivitetsniveauet på investeringssiden har været stor, og der er i løbet af året investeret yderligere kr. 42 mio. i renovering og udbygning af ejendommene. Der er ikke købt eller solgt ejendomme i årets løb.

Egne kapitalandele

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 28.000.000 stk. a 1 kr., hvilket svarer til 28 % af virksomhedskapitalen.

I årets løb er der erhvervet 28.000.000 stk. egne aktier a 1 kr. Købesummen udgør 385.242.642 kr.

Erhvervelsen er sket af hensyn til selskabets og de fortsættende aktionæres interesse.

Særlige risici

Driftsmæssige risici

Selskabets væsentligste driftsmæssige risici er knyttet til lejeniveau og tomgang. Ejendommenes beliggenhed og attraktivitet gør, at der gennem mange år har været et stabilt højt lejeniveau samt en lav tomgang, og der investeres løbende i at fastholde disse faktorer. De seneste år er der dog set tiltagende tegn på udfordring i lejeniveauet på særligt centralt beliggende detaillejemål, samtidigt med at tomgangsprocenten er øget på dette segment.

Ledelsesberetning

Finansielle risici

Selskabets finansielle risici er knyttet til fremmedfinansiering samt risikofaktorer knyttet til værdiansættelsen af ejendomsporteføljen. Selskabets fremmedfinansiering udgør efter købet af egne aktier 42% af de bogførte ejendomsværdier. Selskabets fremmedkapital består hovedsageligt af 30-årige realkreditlån, hvoraf 62% er med fast rente i hele den resterende løbetid, idet selskabet herved har søgt at minimere effekten af renteudsving på de direkte renteomkostninger.

Selskabets ejendomme er værdiansat ud fra DCF-modellen med et gennemsnitligt afkast på 4,3% hvilket er uændret i forhold til året før. Ejendommene er beliggende i det indre København, hvoraf 68% - baseret på værdi - er beliggende på Strøget eller Købmagergade.

Værdien af ejendomsporteføljen er i året nedskrevet med kr. 90 mio., hvilket primært relaterer sig til usikkerheden på lejeniveauet for centralt beliggende detaillejemål i årene fremover.

Miljøforhold

Selskabet er miljøbevidst og arbejder løbende på at reducere miljøpåvirkningerne fra selskabets ejendomme.

Selskabets ejendomme er for hovedpartens vedkommende opført for mere end 100 år siden, hvorfor der kontinuerligt optimeres og opgraderes for at leve op til tidens krav og standarder. Selskabet har for nuværende ikke valgt at indhente certificeringer, men anvender de løbende energirapporter som målestok hvor den gennemsnitlige vurdering ligger på C – D niveau hvilket er tæt på det bedste ejendomme denne alder kan opnå.

Den forventede udvikling

I 2021 forventes en nettoomsætning på ca. kr. 123 mio. samt et resultat før værdireguleringer og skat i niveauet kr. 59-61 mio. Der hersker større usikkerhed herom end sædvanligt grundet den igangværende Covid-19 epidemi og følgerne heraf for selskabets lejere.

Nethandlen ventes fortsat at stige i årene fremover og komme til at udgøre en endnu større del af omsætningen hos retail-kæderne, hvorfor der må forventes et fortsat pres på lejeniveauet på de fysiske butikker samt stigende afkastkrav på retail-ejendomme indtil markedet finder et nyt naturligt leje. Hertil kommer at retail-kæderne skal tilpasse sig kundernes øgede krav til, hvordan varer præsenteres og sælges.

Udbytte

Det indstilles til generalforsamlingen, at der for 2020 udbetales 21 % i udbytte, svarende til kr. 21 mio.kr.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, der væsentligt påvirker selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Posten indeholder hovedsageligt en driftsintern postering af administrationshonorar for at opnå sammenlignelighed omkring selve driften af ejendommene.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 kurstab vedrørende gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år | 0-20 % |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme- ne værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopenge- strømme for en 6-årig periode. Afkastkravet er fastsat af ledelsen. Dagsværdimålingen foretages på bag- grund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaf- felsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, ind- regnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb, svarende til aktiernes nominelle værdi, og forøger overført resultat.

Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Henlæggelser til udvendig vedligeholdelse omfatter saldi opgjort efter boligreguleringslovens § 18, § 18B og § 63a. Negative saldi optages ikke i balancen.

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|--------------------|--------------------|
| Nettoomsætning | 104.852.797 | 110.672.675 |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | -31.144.496 | -30.355.809 |
| Bruttoresultat | 73.708.301 | 80.316.866 |
| Andre driftsindtægter | 3.820.000 | 3.454.800 |
| 1 Personaleomkostninger | -5.576.365 | -5.583.452 |
| Andre eksterne omkostninger | -1.719.025 | -1.659.091 |
| 2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -1.063.152 | -407.108 |
| Resultat af primær drift | 69.169.759 | 76.122.015 |
| Andre finansielle indtægter | 25.285 | 243 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -10.635.093 | -8.407.181 |
| Resultat før værdiregulering | 58.559.951 | 67.715.077 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -89.626.719 | 274.347.371 |
| Resultat før skat | -31.066.768 | 342.062.448 |
| 3 Skat af årets resultat | 10.676.050 | -77.286.355 |
| 4 Årets resultat | -20.390.718 | 264.776.093 |

Balance 31. december

| Aktiver | | 2020 | 2019 |
|--------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 5 | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 1.111.699 | 2.174.851 |
| 6 | Investeringsjendomme | 1.966.465.000 | 2.013.165.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>1.967.576.699</u> | <u>2.015.339.851</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>1.967.576.699</u> | <u>2.015.339.851</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 601.215 | 34.884 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 1.151.350 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 175.360 | 709.099 |
| 7 | Periodeafgrænsningsposter | 756.949 | 141.954 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>2.684.874</u> | <u>885.937</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>484.709</u> | <u>1.466.353</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>3.169.583</u> | <u>2.352.290</u> |
| | Aktiver i alt | <u>1.970.746.282</u> | <u>2.017.692.141</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|--|----------------------|----------------------|
| Note | | kr. | kr. |
| Egenkapital | | | |
| 8 | Virksomhedskapital | 100.000.000 | 100.000.000 |
| | Overført resultat | 782.625.932 | 1.203.575.292 |
| | Foreslået udbytte for regnskabsåret | 21.000.000 | 20.300.000 |
| | Egenkapital i alt | 903.625.932 | 1.323.875.292 |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| 9 | Hensættelser til udskudt skat | 229.868.300 | 243.593.000 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 229.868.300 | 243.593.000 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 10 | Gæld til realkreditinstitutter | 777.872.156 | 397.675.870 |
| 11 | Deposita | 28.801.990 | 27.319.143 |
| 12 | Anden gæld | 563.916 | 556.282 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 807.238.062 | 425.551.295 |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 12.844.131 | 8.673.973 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 5.803.033 | 5.517.901 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 443.836 | 576.093 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 8.787.193 | 7.065.337 |
| | Selskabsskat | 0 | 482.377 |
| | Anden gæld | 2.101.547 | 2.356.873 |
| 13 | Periodeafgrænsningsposter | 34.248 | 0 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 30.013.988 | 24.672.554 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 837.252.050 | 450.223.849 |
| | Passiver i alt | 1.970.746.282 | 2.017.692.141 |
| 14 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 15 | Eventualposter | | |
| 16 | Nærtstående parter | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital kr. | Overført resultat kr. | Foreslået udbytte for regnskabsåret kr. | I alt kr. |
|--|---------------------------|--------------------------|---|--------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019 | 100.000.000 | 959.099.199 | 26.500.000 | 1.085.599.199 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | -26.500.000 | -26.500.000 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 244.476.093 | 20.300.000 | 264.776.093 |
| Egenkapital 1. januar 2020 | 100.000.000 | 1.203.575.292 | 20.300.000 | 1.323.875.292 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | -20.300.000 | -20.300.000 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -41.390.718 | 21.000.000 | -20.390.718 |
| Udbytte af egne aktier | 0 | 5.684.000 | 0 | 5.684.000 |
| Køb af egne aktier | 0 | -385.242.642 | 0 | -385.242.642 |
| | 100.000.000 | 782.625.932 | 21.000.000 | 903.625.932 |

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|--------------------|--------------------|
| Årets resultat | -20.390.718 | 264.776.093 |
| 17 Reguleringer | 90.623.631 | -188.246.550 |
| 18 Ændring i driftskapital | 2.211.415 | 302.287 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | 72.444.328 | 76.831.830 |
| Renteindbetalinger og lignende | 25.285 | 243 |
| Renteudbetalinger og lignende | -10.635.093 | -8.407.181 |
| Pengestrøm fra ordinær drift | 61.834.520 | 68.424.892 |
| Betalt selskabsskat | -4.682.377 | -761.672 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | 57.152.143 | 67.663.220 |
| Investering i materielle anlægsaktiver | -42.926.719 | -67.269.588 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | -42.926.719 | -67.269.588 |
| Optagelse af langfristet gæld | 394.719.594 | 314.733.000 |
| Afdrag på langfristet gæld | -10.353.150 | -300.819.000 |
| Køb af egne aktier | -385.242.644 | 0 |
| Modtaget udbytte egne aktier | 5.684.000 | 0 |
| Betalt udbytte | -20.300.000 | -26.500.000 |
| Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter | 285.132 | 5.517.901 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | -15.207.068 | -7.068.099 |
| Ændring i likvider | -981.644 | -6.674.467 |
| Likvider 1. januar 2020 | 1.466.353 | 8.140.820 |
| Likvider 31. december 2020 | 484.709 | 1.466.353 |
| Likvider | | |
| Likvide beholdninger | 484.709 | 1.466.353 |
| Likvider 31. december 2020 | 484.709 | 1.466.353 |

Noter

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|--------------------|--------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 5.536.835 | 5.542.344 |
| Andre omkostninger til social sikring | 39.530 | 41.108 |
| | 5.576.365 | 5.583.452 |
| Direktion og bestyrelse | 2.265.868 | 2.218.592 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 7 | 6 |
| 2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 1.063.152 | 407.108 |
| | 1.063.152 | 407.108 |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 3.048.650 | 1.487.377 |
| Årets regulering af udskudt skat | -13.724.700 | 75.799.000 |
| Regulering af tidligere års skat | 0 | -22 |
| | -10.676.050 | 77.286.355 |
| 4. Forslag til resultatdisponering | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 21.000.000 | 20.300.000 |
| Overføres til overført resultat | 0 | 244.476.093 |
| Disponeret fra overført resultat | -41.390.718 | 0 |
| Disponeret i alt | -20.390.718 | 264.776.093 |

Noter

5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

| | | |
|--|-------------------|------------------|
| Kostpris 1. januar 2020 | 2.581.959 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 2.581.959 |
| Kostpris 31. december 2020 | 2.581.959 | 2.581.959 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2020 | -407.108 | 0 |
| Årets af-/nedskrivninger | -1.063.152 | -407.108 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2020 | -1.470.260 | -407.108 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | 1.111.699 | 2.174.851 |

6. Investeringsejendomme

| | | |
|---|----------------------|----------------------|
| Kostpris 1. januar 2020 | 1.210.497.680 | 1.145.810.051 |
| Tilgang i årets løb | 42.926.719 | 64.687.629 |
| Kostpris 31. december 2020 | 1.253.424.399 | 1.210.497.680 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2020 | 802.667.320 | 528.319.949 |
| Årets regulering til dagsværdi | -89.626.719 | 274.347.371 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2020 | 713.040.601 | 802.667.320 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | 1.966.465.000 | 2.013.165.000 |

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets ejendomsportefølje værdiansættes til skønnet dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Fastsættelse af dagsværdien foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for de kommende år. Budgetperioden er 7 år hvor det sidste år indgår som terminalår. Fra terminalåret følger alle stigninger inflationen. Terminalværdien fastsættes ved at kapitalisere cash flowet i terminalåret med det fastsatte afkastkrav.

De enkelte års cash flow samt terminalværdien tilbagediskonteres med det fastsatte afkastkrav tillagt inflation og summeres.

Cash flow defineres som ejendommens indtægter (lejeindtægt + øvrige indtægter – tomgang og lejerabat) fratrukket ejendommens udgifter (driftsomkostninger + administration + løbende vedligeholdelse + planlagt vedligeholdelse).

Lejeindtægter reguleres iht. kontraktvilkår som oftest er nettoprisindeksering. Den forventede langsigtede inflation er fastsat til 2%. Alle kendte lejerabatter fratrækkes. Den langsigtede vægtede tomgangsprocent udgør 7,0%.

Afkastkravet fastsættes af selskabets ledelse ud fra dels ejendommens beliggenhed, type, vedligeholdelsesstand og øvrige individuelle forhold samt ud fra markedsudviklingen i øvrigt. Der er anvendt afkastkrav ved værdiansættelse af de enkelte ejendomme i intervallet 3,75 % - 4,75 %. Det gennemsnitlige afkastkrav for porteføljen udgør 4,3 %. Der er ikke anvendt eksterne vurderinger ved værdiansættelsen i 2020.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastkravet har væsentlig betydning for måling af ejendomsværdien. En stigning i afkastkravet på 0,5 procentpoint vil medføre et fald i dagsværdien på t.kr. 208.808 samt et fald i egenkapitalen på t.kr. 162.870.

Omvendt vil et fald i afkastkravet på 0,5 procentpoint betyde en stigning i dagsværdien på t.kr. 272.923 samt en stigning i egenkapitalen på t.kr. 206.436.

Noter

| | 31/12 2020 kr. | 31/12 2019 kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| 7. Periodeafgrænsningsposter | | |
| Forudbetalt forsikring | 564.601 | 0 |
| Andre periodeafgrænsningsposter | 192.348 | 141.954 |
| | 756.949 | 141.954 |
| 8. Virksomhedskapital | | |
| Aktiekapitalen består af 100.000.000 aktier a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser. | | |
| 9. Hensættelser til udskudt skat | | |
| Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2020 | 243.593.000 | 167.794.000 |
| Udskudt skat af årets resultat | -13.724.700 | 75.799.000 |
| | 229.868.300 | 243.593.000 |
| 10. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 790.716.287 | 406.349.843 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -12.844.131 | -8.673.973 |
| | 777.872.156 | 397.675.870 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 748.226.728 | 383.472.513 |
| 11. Deposita | | |
| Deposita i alt | 28.801.990 | 27.319.143 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 28.801.990 | 27.319.143 |
| 12. Anden gæld | | |
| | 563.916 | 556.282 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 563.916 | 556.282 |

Noter

| | 31/12 2020 kr. | 31/12 2019 kr. |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 13. Periodeafgrænsningsposter | | |
| Periodeafgrænsningsposter | 34.248 | 0 |
| | 34.248 | 0 |

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 790.716.287 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 1.814.157.000 kr.

15. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 28.835 kr. Leasingkontrakterne har en gennemsnitlig restløbetid på 30 måneder og en samlet restleasingydelse på 37.749 kr.

Andre eventualforpligtelser:

Selskabet har en eventualforpligtelse på udbetaling af fratrædelsesgodtgørelse på indtil 1,3 mio.kr. afhængig af vilkårene for fratræden.

16. Nærtstående parter

Transaktioner

Selskabet har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|-------------|-------------|
| Advokathonorar til advokatfirmaet Jon Palle Buhl, bestyrelsesmedlem Peter Grubert. | 485.000 | 0 |

Noter

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|-------------------|---------------------|
| 17. Reguleringer | | |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 1.063.154 | 407.106 |
| Værdiregulering investeringsejendomme | 89.626.719 | -274.347.371 |
| Andre finansielle indtægter | -25.285 | -243 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 10.635.093 | 8.381.928 |
| Skat af årets resultat | -10.676.050 | 77.286.355 |
| Øvrige reguleringer | 0 | 25.675 |
| | 90.623.631 | -188.246.550 |
| 18. Ændring i driftskapital | | |
| Ændring i tilgodehavender | -647.588 | -385.014 |
| Ændring i leverandørgæld og anden gæld | 2.859.003 | 687.301 |
| | 2.211.415 | 302.287 |

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.”

Steen Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-068091807495

IP: 128.76.xxx.xxx

2021-04-07 10:55:41Z

NEM ID 

Peter Grubert

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-418740129437

IP: 93.176.xxx.xxx

2021-04-07 11:20:52Z

NEM ID 

Sune Westrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-115957955296

IP: 89.221.xxx.xxx

2021-04-09 09:59:10Z

NEM ID 

Ole Danielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-791662962193

IP: 88.135.xxx.xxx

2021-04-09 13:10:55Z

NEM ID 

Carsten Mønster

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:75781553

IP: 94.18.xxx.xxx

2021-04-22 08:07:26Z

NEM ID 

Peter Grubert

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-418740129437

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-04-22 08:15:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YACLO-HBA2M-WX0J3-5NF3Z-EV7MO-YOFLQ

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 tidsstemplet 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>