

---

# ***Aktieselskabet Matr. Nr. 363 Vestervold Kvarter***

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S  
Meldahls­gade 5, 1613 København V

## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 56 91 26 14

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/5 2021

Judy Jakobsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 12

Noter til årsregnskabet 13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Aktieselskabet Matr. Nr. 363 Vestervold Kvarter.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. maj 2021

## Direktion

Jacob Hjulmand  
adm. direktør

## Bestyrelse

Erik Stener Jørgensen  
formand

Ib Poul Michaelsen

Peter Morten Andreassen

Judy Jakobsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Aktieselskabet Matr. Nr. 363 Vestervold Kvarter

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet Matr. Nr. 363 Vestervold Kvarter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 21. maj 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jacob F Christiansen  
statsautoriseret revisor  
mne18628

Kristian Højgaard Carlsen  
statsautoriseret revisor  
mne44112

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Aktieselskabet Matr. Nr. 363 Vestervold Kvarter c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahls­gade 5 1613 København V  Telefon: 33 33 82 82  CVR-nr.: 56 91 26 14 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København V
<b>Bestyrelse</b>	Erik Stener Jørgensen, formand Ib Poul Michaelsen Peter Morten Andreassen Judy Jakobsen
<b>Direktion</b>	Jacob Hjulmand
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2020	2019	2018	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	53.766	52.328	51.186	49.941	49.222
Bruttofortjeneste før værdireguleringer	38.410	40.069	38.607	35.966	34.377
Værdiregulering af investeringsejendomme	120.000	10.000	10.000	30.000	20.000
Bruttofortjeneste	158.410	50.069	48.607	65.966	54.377
Resultat af ordinær primær drift	156.766	48.202	38.607	35.966	34.377
Resultat før finansielle poster	157.214	48.752	47.726	65.275	53.647
Resultat af finansielle poster	-217	-230	-153	-26	-280
Årets resultat	122.460	37.787	37.245	50.920	41.835
<b>Balance</b>					
Balancesum	768.658	668.922	642.442	630.165	619.110
Egenkapital	638.659	571.199	533.412	520.537	469.617
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	35.277	31.068	27.819	49.734	36.822
- investeringsaktivitet	187	178	169	9.070	566
- finansieringsaktivitet	-55.000	-15.133	-25.443	-47.004	-33.231
Årets forskydning i likvider	-19.536	16.112	2.545	11.800	4.157
Antal medarbejdere	2	2	1	1	1
<b>Nøgletal i %</b>					
Bruttomargin	294,6%	95,7%	95,0%	132,1%	110,5%
Overskudsgrad	292,4%	93,2%	93,2%	130,7%	109,0%
Afkastningsgrad	20,5%	7,3%	7,4%	10,4%	8,7%
Forrentning af egenkapital	20,2%	6,8%	7,1%	10,3%	9,0%
Soliditetsgrad	83,1%	85,4%	83,0%	82,6%	75,9%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning.

Der henvises til definitioner i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.



# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer og udlejer ejendommen Matr. nr. 363 Vestervold Kvarter m.fl. Ejendommen udlejes til hotelog restaurantvirksomhed, biograf, forretninger og kontorer.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 122.460.333, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 638.659.025, hvilket svarer til forventningerne udtrykt i årsrapporten for 2019.

## Den forventede udvikling

For 2021 forventes et noget lavere resultat før værdireguleringer og skat, hvilket skyldes en forøgelse, af vedligeholdelsesomkostningerne.

Corona-krisen fortsætter i fuldt omfang i begyndelsen af 2021, og varigheden af krisen er fortsat uvis. De økonomiske konsekvenser heraf kan i noget omfang få negativ effekt på årets resultat for 2021, både i relation til ejendommens drift og værdiregulering.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2020 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Eksternt miljø

Selskabets påvirkning af det omgivende fysiske miljø hidrører primært fra ejendommens forbrug af energi og vand. Dette er i væsentligt omfang styret af lejernes adfærd. Ved planlægning og udførelse af vedligeholdelsesarbejder lægger selskabet særlig vægt på løsninger, der begrænser forbrug af energi og andre ressourcer.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>53.766.404</b>	<b>52.327.993</b>
Andre driftsindtægter		448.057	550.078
Andre eksterne omkostninger		-15.804.767	-12.808.799
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>38.409.694</b>	<b>40.069.272</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		120.000.000	10.000.000
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>158.409.694</b>	<b>50.069.272</b>
Personaleomkostninger	2	-1.195.406	-1.317.349
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>157.214.288</b>	<b>48.751.923</b>
Finansielle indtægter	3	23.407	32.473
Finansielle omkostninger	4	-240.060	-262.073
<b>Resultat før skat</b>		<b>156.997.635</b>	<b>48.522.323</b>
Skat af årets resultat	5	-34.537.302	-10.735.188
<b>Årets resultat</b>		<b>122.460.333</b>	<b>37.787.135</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	55.000.000	0
Overført resultat	67.460.333	37.787.135
	<b>122.460.333</b>	<b>37.787.135</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		750.000.000	630.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>750.000.000</b>	<b>630.000.000</b>
Andre tilgodehavender		153.961	350.518
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	7	<b>153.961</b>	<b>350.518</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>750.153.961</b>	<b>630.350.518</b>
Kortfristet del af finansielle anlægsaktiver		196.557	187.029
Andre tilgodehavender		750.568	861.655
Selskabsskat		0	173.922
Periodeafgrænsningsposter		122.498	378.198
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.069.623</b>	<b>1.600.804</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>17.434.006</b>	<b>36.970.183</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>18.503.629</b>	<b>38.570.987</b>
<b>Aktiver</b>		<b>768.657.590</b>	<b>668.921.505</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital	8	4.386.600	4.386.600
Overført resultat		634.272.425	566.812.092
<b>Egenkapital</b>		<b>638.659.025</b>	<b>571.198.692</b>
Hensættelse til udskudt skat	9	116.118.226	89.268.230
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>116.118.226</b>	<b>89.268.230</b>
Deposita		6.079.839	5.797.307
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>6.079.839</b>	<b>5.797.307</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.444.134	1.249.895
Selskabsskat		397.306	0
Anden gæld		5.959.060	1.407.381
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.800.500</b>	<b>2.657.276</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.880.339</b>	<b>8.454.583</b>
<b>Passiver</b>		<b>768.657.590</b>	<b>668.921.505</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Nærtstående parter	14		
Anvendt regnskabspraksis	15		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Andre reserver</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
<b>2020</b>				
Egenkapital 1. januar	4.386.600	0	566.812.092	571.198.692
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-55.000.000	-55.000.000
Årets resultat	0	0	122.460.333	122.460.333
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>4.386.600</b>	<b>0</b>	<b>634.272.425</b>	<b>638.659.025</b>
<b>2019</b>				
Egenkapital 1. januar	4.386.600	407.530.179	121.494.778	533.411.557
Overførsler, reserver	0	-407.530.179	407.530.179	0
Årets resultat	0	0	37.787.135	37.787.135
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>4.386.600</b>	<b>0</b>	<b>566.812.092</b>	<b>571.198.692</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Årets resultat		122.460.333	37.787.135
Reguleringer	11	-85.246.045	964.788
Ændring i driftskapital	12	5.395.234	627.048
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>42.609.522</b>	<b>39.378.971</b>
Renteindbetalinger og lignende		23.407	32.473
Renteudbetalinger og lignende		-240.057	-262.073
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>42.392.872</b>	<b>39.149.371</b>
Betalt selskabsskat		-7.116.078	-8.081.752
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>35.276.794</b>	<b>31.067.619</b>
Udlån		187.029	177.963
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>187.029</b>	<b>177.963</b>
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	-15.133.420
Betalt udbytte		-55.000.000	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-55.000.000</b>	<b>-15.133.420</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-19.536.177</b>	<b>16.112.162</b>
Likvider 1. januar		36.970.183	20.858.021
<b>Likvider 31. december</b>		<b>17.434.006</b>	<b>36.970.183</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		17.434.006	36.970.183
<b>Likvider 31. december</b>		<b>17.434.006</b>	<b>36.970.183</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

De fortsatte udbrud af Covid-19, og de tiltag som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne heraf, har stor betydning for verdensøkonomien. Konsekvenserne af Covid-19 har ikke haft væsentlig betydning for selskabets økonomiske udvikling i 2020. Det udelukker imidlertid ikke risikoen for negative konsekvenser for regnskabsåret 2021. Det er endnu uvist, hvor længe krisen vil vare og hvilken effekt Covid-19 vil have på regnskabet for 2021.

	2020 DKK	2019 DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.186.730	1.306.255
Andre omkostninger til social sikring	8.676	11.094
	<b>1.195.406</b>	<b>1.317.349</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	23.407	32.473
	<b>23.407</b>	<b>32.473</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	240.060	170.925
Kursreguleringer omkostninger	0	91.148
	<b>240.060</b>	<b>262.073</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	7.687.306	8.020.078
Årets udskudte skat	26.849.996	2.715.110
	<b>34.537.302</b>	<b>10.735.188</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	129.026.956
Kostpris 31. december	129.026.956
Værdireguleringer 1. januar	500.973.044
Årets værdireguleringer	120.000.000
Værdireguleringer 31. december	620.973.044
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>750.000.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2020 DKK	2019 DKK
Afkastkrav	5,0 %	5,4 %

## 7 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodeha- vender DKK
Kostpris 1. januar	537.547
Afgang i årets løb	-187.029
Kostpris 31. december	350.518
Overførsler i årets løb	196.557
Nedskrivninger 31. december	196.557
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>153.961</b>



# Noter til årsregnskabet

## 8 Selskabskapital

Selskabskapitalen består af aktier á nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2020	2019	2018	2017	2016
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	4.386.600	4.386.600	4.500.000	4.500.000	4.500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	-113.400	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>4.386.600</b>	<b>4.386.600</b>	<b>4.386.600</b>	<b>4.500.000</b>	<b>4.500.000</b>

## 9 Hensættelse til udskudt skat

	2020	2019
	DKK	DKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	89.268.230	86.553.120
Skattemæssigt underskud til fremførsel	26.849.996	2.715.110
	<b>116.118.226</b>	<b>89.268.230</b>

## 10 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Deposita

Mellem 1 og 5 år	6.079.839	5.797.307
Langfristet del	6.079.839	5.797.307
Inden for 1 år	0	0
	<b>6.079.839</b>	<b>5.797.307</b>

# Noter til årsregnskabet

## 11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-23.407	-32.473
Finansielle omkostninger	240.060	262.073
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-120.000.000	-10.000.000
Skat af årets resultat	34.537.302	10.735.188
	<u>-85.246.045</u>	<u>964.788</u>

## 12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	366.785	-483.646
Ændring i leverandører m.v.	4.745.917	505.989
Andre reguleringer	282.532	604.705
	<u>5.395.234</u>	<u>627.048</u>

## 13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

I grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK 750 mio. er der tinglyst ejerpantebreve på i alt DKK 2 mio. der giver pant i grunde og bygninger, med selskabet som kreditor.

### Eventualforpligtelser

Der er indgået serviceaftaler m.v., hvorefter selskabet betaler i alt kr. 1.176.000 fordelt på lige store årlige betalinger over de kommende 3 år.

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2020.

## 14 Nærtstående parter

Bestyrelsesmedlem Judy Jacobsen er partner i advokatfirmaet Husen Advokater, som har faktureret kr. 48.000 for ydelser leveret i 2020. CEJ Ejendomsadministrationselskab servicerer ejendommen ifølge en aftale indgået på markedsvilkår.

# Noter til årsregnskabet

## 15 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aktieselskabet Matr. Nr. 363 Vestervold Kvarter for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger afholdt i forbindelse med udlejningsaktiviteten, herunder ejendomsskatter, vedligeholdelse og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og andre finansielle omkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

# Noter til årsregnskabet

## 15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

# Noter til årsregnskabet

## 15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

# Noter til årsregnskabet

## 15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Pengestrømsopgørelse

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

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

### Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Bruttomargin

$$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

Overskudsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

## Noter til årsregnskabet

### 15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afkastningsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Forrentning af egenkapital

$$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$