

# **Ejendomsselskabet Strandlodsvej 6-10**

## **A/S**

**Strandlodsvej 6B, 2300 København S**

**CVR-nr. 83 61 67 17**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2020.

---

**Keld Egelund**  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13



## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Strandlodsvej 6-10 A/S.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 31. januar 2020

### Direktion

Michael Kloppenborg Jessen

### Bestyrelse

Keld Egelund  
formand

Jan Elving

Michael Kloppenborg Jessen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til aktionærerne i Ejendomsselskabet Strandlodsvej 6-10 A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Strandlodsvej 6-10 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 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.

## 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 31. januar 2020

### Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Ole Skou

statsautoriseret revisor  
mne15007

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Strandlodsvej 6-10 A/S Strandlodsvej 6B 2300 København S
	CVR-nr.: 83 61 67 17
	Stiftet: 10. februar 1978
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Keld Egelund, formand Jan Elving Michael Kloppenborg Jessen
<b>Direktion</b>	Michael Kloppenborg Jessen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendomme ved at opføre, erhverve, eje og drive fast ejendom og dermed forbundet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.561 t.kr. mod 4.676 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.114 t.kr. mod 6.923 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.561.299</b>	<b>4.676.404</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	5.300.000
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-167.434
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.561.299</b>	<b>9.808.970</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-846.436	-927.479
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.714.863</b>	<b>8.881.491</b>
4 Skat af årets resultat	-601.261	-1.958.717
<b>Årets resultat</b>	<b>2.113.602</b>	<b>6.922.774</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.113.602	6.922.774
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.113.602</b>	<b>6.922.774</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	3.500.000
6 Investeringsejendomme	90.822.337	87.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>90.822.337</u>	<u>91.300.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>90.822.337</u></b>	<b><u>91.300.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	82.246	0
Andre tilgodehavender	124.085	51.023
Tilgodehavender i alt	<u>206.331</u>	<u>51.023</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>206.331</u></b>	<b><u>51.023</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>91.028.668</u></b>	<b><u>91.351.023</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	501.000	501.000
8 Overført resultat	21.308.299	19.194.697
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>21.809.299</u></b>	<b><u>19.695.697</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	17.916.043	17.420.536
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>17.916.043</u></b>	<b><u>17.420.536</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	33.204.853	34.369.197
9 Gæld til associerede virksomheder	8.831.997	10.270.988
10 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>42.036.850</u>	<u>44.640.185</u>
10 Kortfristet del af langfristet gæld	2.574.666	2.533.772
Gæld til pengeinstitutter	3.192.842	3.565.268
Modtagne forudbetalinger fra kunder	219.710	115.421
Selskabsskat	0	621.608
Anden gæld	3.279.258	2.758.536
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.266.476</u>	<u>9.594.605</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>51.303.326</u></b>	<b><u>54.234.790</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>91.028.668</u></b>	<b><u>91.351.023</u></b>

**11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**



## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har ingen ansatte, og der er ikke udbetalt vederlag i regnskabsåret.		
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på indretning af lejede lokaler	0	167.434
	<b>0</b>	<b>167.434</b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	846.436	927.479
	<b>846.436</b>	<b>927.479</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	105.754	707.608
Årets regulering af udskudt skat	495.507	1.251.109
	<b>601.261</b>	<b>1.958.717</b>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2019	8.086.450	8.086.450
Afgang i årets løb	-8.086.450	0
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>0</b>	<b>8.086.450</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-4.586.450	-4.419.016
Årets af-/nedskrivninger	0	-167.434
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	4.586.450	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b>0</b>	<b>-4.586.450</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>0</b>	<b>3.500.000</b>

**Noter**

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	21.764.959	21.764.959
Tilgang i årets løb	3.022.337	0
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>24.787.296</b>	<b>21.764.959</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	66.035.041	60.735.041
Årets regulering til dagsværdi	0	5.300.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b>66.035.041</b>	<b>66.035.041</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>90.822.337</b>	<b>87.800.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ledelsens vurderingen af markedsniveau.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Anvendt afkastprocent	4,16%
-----------------------	-------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

**7. Virksomhedskapital**

Virksomhedskapital 1. januar 2019	501.000	501.000
	<b>501.000</b>	<b>501.000</b>

Aktiekapitalen består af 501 aktier á 500 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser. Aktiekapitalens stykstørrelse er pr. 30. september 2015 ændret fra 1.000 til 500 og multipla heraf. Derudover har der ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

**Noter**

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.		
<b>8. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2019	19.194.697	12.271.923		
Årets overførte overskud eller underskud	2.113.602	6.922.774		
	<b>21.308.299</b>	<b>19.194.697</b>		
<b>9. Gæld til associerede virksomheder</b>				
Gæld til associerede virksomheder i alt	10.270.988	11.667.607		
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.438.991	-1.396.619		
	<b>8.831.997</b>	<b>10.270.988</b>		
<b>10. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt 31/12 2019 kr.</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2019 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	34.340.528	1.135.675	33.204.853	26.886.799
Gæld til associerede virksomheder	10.270.988	1.438.991	8.831.997	3.841.203
	<b>44.611.516</b>	<b>2.574.666</b>	<b>42.036.850</b>	<b>30.728.002</b>

**11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 34,4 mio. kr., og til sikkerhed for associerede virksomheder, 10,2 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 90,8 mio. kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.135 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Strandlodsvej 6-10 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### 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.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

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

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

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.

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.

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

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

Indretning af lejede lokaler	5-20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav (forrentningskrav), der fastsættes af ledelsen ejendom for ejendom, danner grundlag for ejendommens værdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

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”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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, 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 nettorealisationseværdi.

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.

### 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.

Andre gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

# Penneo

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

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

## Keld Egelund

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-204525750582

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-02-20 08:33:58Z

NEM ID 

## Michael Kloppenborg Jessen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-495338163367

IP: 195.184.xxx.xxx

2020-02-20 08:44:20Z

NEM ID 

## Michael Kloppenborg Jessen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-495338163367

IP: 195.184.xxx.xxx

2020-02-20 08:44:20Z

NEM ID 

## Jan Elving

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-511862200753

IP: 5.56.xxx.xxx

2020-02-20 14:40:05Z

NEM ID 

## Ole Skou

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:73417359

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-02-20 14:42:09Z

NEM ID 

## Keld Egelund

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-204525750582

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-02-21 05:20:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 61F3Q-O80YM-J28NS-7F6Y3-12BUD-7Q6PV

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](mailto: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>