

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# Malmøgade 4 ApS

c/o Palæ Ejendomsadministration A/S, Ryvangs Allé 18, 2100 København Ø

CVR-nr. 83 88 03 17

## Årsrapport

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2020.



Søren Halsted  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <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> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 7                  |
| Resultatopgørelse                                | 11                 |
| Balance  | 12                 |
| Noter  | 14                 |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Malmøgade 4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 19. maj 2020

**Direktion**



Søren Halsted

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaveren i Malmøgade 4 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Malmøgade 4 ApS 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 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 19. maj 2020

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36



Morten Bo Hansen

statsautoriseret revisor

mnc35840

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Malmøgade 4 ApS  
c/o Palæ Ejendomsadministration A/S  
Ryvangs Allé 18  
2100 København Ø

CVR-nr.: 83 88 03 17  
Stiftet: 17. februar 1978  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Søren Halsted

**Revision**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

**Modervirksomhed**

Stærkodder ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage investering i fast ejendom og værdipapirer, herunder aktier, såvel i danske som udenlandske selskaber.

### Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 1.547 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Udbruddet af Coronavirus (COVID-19) betyder nye udfordringer og risici for virksomheden. I tilknytning til de helbredsmæssige risici har virusudbruddet betydet usikkerhed og ustabilitet såvel politisk/samfundsmæssigt som for virksomheden. Nuværende og eventuelle fremtidige politiske og økonomiske foranstaltninger, som måtte blive sat i værk, vil kunne afstedkomme finansielle risici knyttet til virksomhedens drift.

Inden udbruddet af COVID-19 var forventningen til årets resultat for 2020 at ligge på niveau med 2019, efter udbruddet af COVID-19 er forventningen at årets resultat for 2020 fortsat bliver positivt, men på et lidt lavere niveau end for 2019.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Malmøgade 4 ApS 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.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

### **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.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Malmøgade 4 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndig hederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatnings-kredsen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

| <u>Note</u>                             | 2019<br>kr.      | 2018<br>t.kr. |
|---|------------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                | <b>2.364.507</b> | <b>2.156</b>  |
| Andre finansielle indtægter             | 88.716           | 337           |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger       | -469.534         | -838          |
| <b>Resultat før skat</b>                | <b>1.983.689</b> | <b>1.655</b>  |
| 3 Skat af årets resultat                | -436.392         | -265          |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>1.547.297</b> | <b>1.390</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                  |               |
| Overføres til overført resultat         | 1.547.297        | 1.390         |
| <b>Disponeret i alt</b>                 | <b>1.547.297</b> | <b>1.390</b>  |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                               | 2019                      | 2018                  |
|--|---------------------------|-----------------------|
| <u>Note</u>                                  | <u>kr.</u>                | <u>t.kr.</u>          |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                           |                       |
| 4 Investeringsejendomme                      | 110.000.000               | 110.000               |
| Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>110.000.000</u>        | <u>110.000</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>110.000.000</u></b> | <b><u>110.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                           |                       |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 8.960.347                 | 11.560                |
| Tilgodehavende selskabsskat                  | 0                         | 114                   |
| Andre tilgodehavender                        | 3.313                     | 16                    |
| Periodeafgrænsningsposter                    | 7.985                     | 0                     |
| Tilgodehavender i alt                        | <u>8.971.645</u>          | <u>11.690</u>         |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          | 177.548                   | 186                   |
| Værdipapirer i alt                           | <u>177.548</u>            | <u>186</u>            |
| Likvide beholdninger                         | <u>5.298.432</u>          | <u>3.912</u>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>14.447.625</u></b>  | <b><u>15.788</u></b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>124.447.625</u></b> | <b><u>125.788</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>               |   | 2019               | 2018           |
|-------------------------------|---|--------------------|----------------|
| <u>Note</u>                   |   | <u>kr.</u>         | <u>t.kr.</u>   |
| <b>Egenkapital</b>            |   |                    |                |
| 5                             | Virksomhedskapital                                | 300.000            | 300            |
|                               | Overført resultat                                 | 79.721.222         | 78.174         |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b>80.021.222</b>  | <b>78.474</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |   |                    |                |
|                               | Hensættelser til udskudt skat                     | 15.914.114         | 15.914         |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>               | <b>15.914.114</b>  | <b>15.914</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |   |                    |                |
|                               | Gæld til realkreditinstitutter                    | 19.735.237         | 20.037         |
|                               | Kreditinstitutter i øvrigt                        | 6.145.441          | 6.557          |
|                               | Deposita  | 587.563            | 653            |
| 6                             | Langfristede gældsforpligtelser i alt             | 26.468.241         | 27.247         |
| 6                             | Kortfristet del af langfristet gæld               | 682.000            | 650            |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                         | 0                  | 2.010          |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 275.442            | 272            |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 0                  | 325            |
|                               | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse             | 0                  | 13             |
|                               | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 436.392            | 364            |
|                               | Anden gæld  | 650.214            | 519            |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | 2.044.048          | 4.153          |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b>28.512.289</b>  | <b>31.400</b>  |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                             | <b>124.447.625</b> | <b>125.788</b> |
| 7                             | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>      |                    |                |
| 8                             | <b>Eventualposter</b>                             |                    |                |

**Noter**

|   | 2019<br>kr.        | 2018<br>t.kr.  |
|---|--------------------|----------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>   |                    |                |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere<br>Selskabet har i 2019 (2018: kr. 0) ikke udbetalt løn. | 0                  | 0              |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>   |                    |                |
| Andre finansielle omkostninger  | 469.534            | 838            |
|   | <b>469.534</b>     | <b>838</b>     |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>  |                    |                |
| Skat af årets resultat  | 436.392            | 364            |
| Regulering af udskudt skat  | 0                  | -99            |
|   | <b>436.392</b>     | <b>265</b>     |
| <b>4. Investeringsejendomme</b>   |                    |                |
| Kostpris 1. januar 2019   | 37.663.119         | 37.663         |
| <b>Kostpris 31. december 2019</b>   | <b>37.663.119</b>  | <b>37.663</b>  |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2019   | 72.336.881         | 72.337         |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>   | <b>72.336.881</b>  | <b>72.337</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>  | <b>110.000.000</b> | <b>110.000</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 eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

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

|               |      |
|---------------|------|
| Afkastprocent | 2,25 |
|---------------|------|



## Noter

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 33.997 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 80.021 t.kr. til 53.503 t.kr.

### 5. Egenkapital

|  | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>resultat<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|--|--------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019               | 300.000                        | 78.173.926                  | 78.473.926        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                              | 1.547.297                   | 1.547.297         |
| <b>Egenkapital 31. december 2019</b>     | <b>300.000</b>                 | <b>79.721.223</b>           | <b>80.021.223</b> |

### 6. Gældsforpligtelser

|                                   | Gæld i alt<br>31/12 2019<br>kr. | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld<br>kr. | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2019<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|-----------------------------------|---------------------------------|--|--|-------------------------------|
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | 20.021.237                      | 286.000  | 19.735.237                               | 18.591.237                    |
| Kreditinstitutter i øvrigt        | 6.541.441                       | 396.000  | 6.145.441                                | 4.561.441                     |
| Deposita                          | 587.563                         | 0  | 587.563                                  | 587.563                       |
|                                   | <b>27.150.241</b>               | <b>682.000</b>                                     | <b>26.468.241</b>                        | <b>23.740.241</b>             |

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og kreditinstitutter, 26.562 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 110.000 t.kr.

## Noter

---

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Stærkodder ApS, CVR-nr. 26 37 22 67 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.