

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

LIVREX APS

Store Kongensgade 67 C

1264 København K

CVR-nr. 87 73 42 18

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 11/5 2021

Conrad A. Fabritius Tegnagel

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	13
Balance pr. 31. december 2020	14-15
Egenkapitalsopgørelse pr. 31. december 2020	16
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2020	17
Noter	18-22

Selskab

Livrex ApS

c/o Advokat C.A. Fabritius Tegnagel

Store Kongensgade 67 C

1264 København K

CVR-nummer 87 73 42 18

41. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

Direktion

C.A. Fabritius Tegnagel

Bestyrelse

Niels Ulrik Heine

Anders Torbjörn Svensson

C.A. Fabritius Tegnagel

Revision

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Buddingevej 312

2860 Søborg

CVR-nr. 19263096

Jesper Tranegaard Berril Andersen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Livrex ApS' formål er at drive handel og investering.

Selskabets hovedvirksomhed er at eje og forvalte koncernens danske ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et positivt resultat, hvilket skyldes opskrivning til dagsværdi af investeringsejendomme. Resultatet er dog påvirket negativt af indfrielse af renteswap på 4,7 mio kr. i året.

Selskabet har erhvervet ejendommen Blågårdsgade 21, 2200 København NV for i alt 26,6 mio kr. ved delvis realkredit finansiering og egenfinansiering.

Der er ultimo året givet koncerntilskud fra moderselskabet på t.kr. 3.938.

Værdiregulering af ejendomme har påvirket årets resultat med t.kr. 34.161 før skat.

Selskabets ejendomsportefølje er herefter optaget til følgende substansværdier:

	<u>m²</u>	<u>mio.kr.</u>	<u>kr/m²</u>	<u>2019 kr/m²</u>
København	6.900	137,5	19.928	16.650
Glostrup	<u>3.692</u>	<u>53,0</u>	<u>14.355</u>	<u>12.081</u>
I alt	<u>10.592</u>	<u>190,5</u>	<u>17.985</u>	<u>14.732</u>

Selskabets ejendomme omfatter erhvervs- og beboelsesejendomme beliggende i København og Glostrup.

Ved værdiansættelsen af ejendomme, efter en afkastbaseret metode, er anvendt forrentningsprocenter i intervallet 1,6%-2,6%.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med følgende beløb:

Afkastprocent	<u>1,9%</u>	<u>2,4%</u>	<u>2,9%</u>
Dagsværdi, mio. kr.	<u>240,6</u>	<u>190,5</u>	<u>157,7</u>
Ændring i dagsværdi, mio. kr.	<u>50</u>	<u>0</u>	<u>-33</u>

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2020.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2020 for Livrex ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 11. maj 2021

I direktionen

C.A. Fabritius Tengnagel
Direktør

I bestyrelsen

Niels Ulrik Heine
Formand

C.A. Fabritius Tengnagel
Bestyrelsesmedlem

Anders Torbjörn Svensson
Bestyrelsesmedlem

Til kapitalejerne i Livrex ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Livrex ApS 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 virksomheden 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 ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- * 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 omstændigheder, 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 væsentlig 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.

Søborg, den 11. maj 2021

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Jesper Tranegaard Berril Andersen
statsautoriseret revisor
mne35841

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B. Selskabet har valgt at udarbejde enkelte noter i henhold til kravene for regnskabsklasse C virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i de perioder, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi af de modtagne eller tilgodehavende vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs-, administrations- og lokaleomkostninger samt omkostninger vedrørende udlejningsejendomme.

Årets afholdte omkostninger til udvendig vedligeholdelse samt hensættelser til udvendig vedligeholdelse i det omfang, de overstiger omkostninger til Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens § 18 og 18 b, omkostningsføres under andre eksterne omkostninger. Ved udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens § 18 b indtægtsføres beløbet under andre eksterne omkostninger.

Hvor udbetalingen fra Grundejernes Investeringsfond direkte vedrører forbedringer, er udbetalingen modregnet de aktiverede forbedringsomkostninger.

I det omfang, den indvendige vedligeholdelse påhviler udlejer, er årets pligtige henlæggelse omkostningsført. Afholdte omkostninger til indvendig vedligeholdelse modregnes i ejendommens gæld til beboerne på konto for indvendig vedligeholdelse.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortiserede renter af leasingforpligtelser, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetilæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver samt tab ved drift af den midlertidig udlejningsejendom.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber med Nordisk Kriminalkrønike ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem de danske koncernselskaber i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Skat af årets resultat og selskabsskat, fortsat

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN**AKTIVER****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til dagsværdi med tillæg af købsomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuel fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret afkast af ejendommene.

Der er anvendt valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar er indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid, jf. ovenstående.

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

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Driftsmateriel og inventar	10-20%	0%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger/indtægter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Tilgodehavender i udenlandsk valuta er omregnet til balancedagens valutakurs.

PASSIVER**Egenkapital**

Udbytte registreres som afgang fra egenkapitalen i det år, hvor udlodningen vedtages på den ordinære generalforsamling.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver, som forventes at kunne anvendes, er indregnet til den værdi, som disse forventes at kunne realiseres til.

Hensættelser til Grundejernes Investeringsfond

Der er hensat til ind- og udvendig vedligeholdelse ud fra boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b med fradrag af de faktiske afholdte omkostninger. Såfremt omkostningerne til udvendig vedligeholdelse overstiger de beregnede henlæggelsesbeløb, aktiveres forskelsbeløbet ikke. Indbetalte beløb til Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens § 18 b modregnes i hensættelserne for den pågældende ejendom.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Byfornyelseslån (indexlån) med fuld ydelsesstøtte indregnes ikke i balancen. Lånebeløb og restgæld noteoplyses.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt indregnes til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året samt selskabets likvider ved årets udgang.

Pengestrømme fra driftsaktivitet er opgjort som årets indtjeningsbidrag reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte finansielle og ekstraordinære poster, selskabsskatter samt stigning og fald i varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, andre driftsafledte aktiver, gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, og andre driftsafledte gældsforpligtelser.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter betalinger fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til kapitalejere.

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger samt driftskreditter hos kreditinstitutter, som indgår i selskabets likviditetsstyring.

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsætning	8.794.511	8.533.447
BRUTTOFORTJENESTE	8.794.511	8.533.447
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	34.193.353	1.656.000
Andre eksterne omkostninger	-5.684.741	-4.935.690
1 Personaleomkostninger	<u>-120.000</u>	<u>-120.000</u>
INDTJENINGSBIDRAG	37.183.123	5.133.757
5 Af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	37.183.123	5.133.757
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-7.612.653</u>	<u>-1.919.210</u>
RESULTAT FØR SKAT	29.570.470	3.214.547
4 Skat af årets resultat	<u>-6.431.442</u>	<u>-622.855</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>23.139.028</u></u>	<u><u>2.591.692</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	23.139.028	2.591.692
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>23.139.028</u></u>	<u><u>2.591.692</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
6,7,10 Investeringsejendomme	191.661.209	130.762.824
5,9 Installationer	0	0
5,9 Driftsmateriel og inventar	0	0
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	191.661.209	130.762.824
ANLÆGSAKTIVER	191.661.209	130.762.824
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	518.143
Andre tilgodehavender	2.372.692	438.777
TILGODEHAVENDER	2.372.692	956.920
9 LIKVIDE BEHOLDNINGER	11.402.012	23.794.905
OMSÆTNINGSAKTIVER	13.774.704	24.751.825
AKTIVER I ALT	205.435.913	155.514.649

<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
Virksomhedskapital	300.000	300.000
Overført overskud	85.460.603	54.257.494
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL	85.760.603	54.557.494
4 Hensættelse til udskudt skat	22.660.186	15.190.018
Hensat Grundejernes Investeringsfond	1.646.938	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	24.307.124	15.190.018
7 Prioritetsgæld	87.050.972	66.498.624
Deposita	2.341.393	1.864.505
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	89.392.365	68.363.129
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.000.000	2.500.000
4 Sambeskatningsbidrag	124.999	4.876.290
Anden gæld	4.850.822	10.027.718
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	5.975.821	17.404.008
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	95.368.186	85.767.137
PASSIVER I ALT	205.435.913	155.514.649

- 8 Eventualforpligtelser
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Finansielle instrumenter
- 11 Nærtstående parter

	Virksomhed skapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2019	300.000	51.866.059	0	52.166.059
Overført via resultatdisponeringen	0	2.591.692	0	2.591.692
Årets regulering, rentederivat	0	-256.740	0	-256.740
Skat af rentederivat	0	56.483	0	56.483
Egenkapital pr. 1/1 2020	300.000	54.257.494	0	54.557.494
Koncerttilskud	0	3.938.147	0	3.938.147
Overført via resultatdisponeringen	0	23.139.028	0	23.139.028
Årets regulering, rentederivat	0	5.289.659	0	5.289.659
Skat af rentederivat	0	-1.163.725	0	-1.163.725
Egenkapital pr. 31/12 2020	300.000	85.460.603	0	85.760.603

	2020	2019
Årets resultat	23.139.028	2.591.692
Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	0
12 Reguleringer	14.044.095	42.065
Ændring i tilgodehavender	-413.815	-177.073
Andre hensatte forpligtelser, pengestrømme (ændring GI)	126.838	0
Andre ændringer i driftskapital	-33.572.233	755.401
PENGESTRØMME FRA PRIMÆR DRIFT	3.323.913	3.212.085
Renteudbetalinger og lignende	-7.612.653	-1.919.210
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	-4.288.740	1.292.875
Køb af materielle anlægsaktiver	-26.705.032	-101.615
Salg af materielle anlægsaktiver	0	27.000.000
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	-26.705.032	26.898.385
Betaling af langfristet gæld i øvrigt	-29.382.352	-5.161.336
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt	48.403.231	0
Betaling af gæld til tilknyttede virksomheder	-420.000	0
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	18.600.879	-5.161.336
ÅRETS ÆNDRING I LIKVIDER	-12.392.893	23.029.924
Likvider primo	23.794.905	764.981
LIKVIDER ULTIMO	11.402.012	23.794.905
Der består af:		
Likvide beholdninger	11.402.012	23.794.905
Gæld til kreditinstitutter	0	0
Likvider ultimo i alt	11.402.012	23.794.905

1	Personaleomkostninger	2020	2019
	Bestyrelses honorarer	120.000	120.000
	I ALT	120.000	120.000
	Selskabet har ingen ansatte.		
2	Dagsværdiregulering, ejendomme	2020	2019
	Dagsværdiregulering, ejendomme	34.193.353	0
	I ALT	34.193.353	0
3	Øvrige finansielle omkostninger	2020	2019
	Renteomkostninger, prioritetsgæld	1.361.087	1.060.038
	Renteomkostninger, pengeinstitutter	62.748	39.841
	Finansielle omkostninger, i øvrigt	6.188.818	819.331
	Ej fradragsberettigede omkostninger	0	0
	I ALT	7.612.653	1.919.210

4 Sambeskatningsbidrag og udskudt skat

	<u>Sambeskat-</u> <u>ningsbidrag</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resul-</u> <u>tatopgørelsen</u>	<u>2019</u>
Skyldig pr. 1/1 2020	4.876.290	15.190.018		
Betalt i året	0	0		
Sambeskatningsbidrag	-4.876.290	0		
Skat af egenkapitalbevægelser	1.163.725	0		
Skat af årets resultat	<u>-1.038.726</u>	<u>7.470.168</u>	<u>6.431.442</u>	<u>622.855</u>
 SKYLDIG PR. 31/12 2020	 <u>124.999</u>	 <u>22.660.186</u>		
 SKAT AF ÅRETS RESULTAT			 <u>6.431.442</u>	 <u>622.855</u>

5 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme	Driftsmidler	Særlige instal- lationer	31/12 2020	31/12 2019
Kostpris pr. 1/1 2020	59.880.378	110.891	1.061.667	61.052.936	66.556.172
Tilgang i året	26.705.032	0	0	26.705.032	101.615
Afgang i året	0	0	0	0	-5.604.851
KOSTPRIS PR. 31/12 2020	86.585.410	110.891	1.061.667	87.757.968	61.052.936
Opskrivninger pr. 1/1 2020	71.096.716	0	0	71.096.716	89.991.865
Årets opskrivninger	34.193.353	0	0	34.193.353	0
Afgang i året	0	0	0	0	-18.895.149
Tilbageførte opskrivninger	0	0	0	0	0
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2020	105.290.069	0	0	105.290.069	71.096.716
Afskrivninger pr. 1/1 2020	214.269	110.891	1.061.667	1.386.827	1.386.827
Afskrivninger i året	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0	0	0
AF- & NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2020	214.269	110.891	1.061.667	1.386.827	1.386.827
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2020	191.661.209	0	0	191.661.210	130.762.825
Salgspris, afgang	0	0	0	0	27.000.000
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0	0	-25.344.000
FORTJENESTE/TAB VED SALG	0	0	0	0	1.656.000
Den offentlige kontantværdi af grunde og bygninger udgør pr. 1/10 2016				162.500.000	149.700.000

6 Opgørelse af dagsværdi - investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetterede drift. Nettolejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunkt, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje. De væsentligste forudsætninger omfatter:

Bolig- og erhvervsejendomme:

	Storkøbenhavn
Nettolejeindtægter opgjort til markedsleje	8.718.000
Afkastkrav	1,6-2,6%
Tomgang	3,8%
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	34.193.353
Dagsværdi pr. 31/12 2020	191.661.210

7 <u>Prioritetsgæld</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
Kursværdien af prioritetsgælden udgør på balancedagen	<u>89.389.826</u>	<u>69.629.631</u>
Nominel værdi af prioritetsgælden udgør på balancedagen	<u>88.050.972</u>	<u>68.998.624</u>
Prioritetsgæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	<u>82.689.038</u>	<u>57.666.975</u>

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Nordisk Kriminalkrønike ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 12.000.000, i 1 af selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 44.601.615 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

10 Finansielle instrumenter

Selskabets finansielle forpligtelser har indtil start 2020 været rentemæssigt risiko-afdækket ved indgåelse af renteswaps, nom. t.kr. 15.395.

Markedsfærdien var pr. 31. december 2019 indregnet på egenkapitalen med t.kr. 5.290. Renteswaps er fuldt indfriet i indeværende regnskabsår med et tab på t.kr. 4.677.

11 Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter Lars Eric Weinås Holding Fond, tilknyttede virksomheder, selskabernes bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere. Lars Eric Weinås Holding Fond har bestemmende indflydelse i selskabet gennem ejerskab af flertallet af stemmerne og er bosiddende Store Kongensgade 67 C, 1264 København K.

Transaktioner med nærtstående parter sker på markedsbaserede vilkår eller på omkostningsdækkende basis.

Der har i årets løb ikke været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer eller andre nærtstående parter ud over normale vederlag.

12 <u>Reguleringer</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
Avance/tab ved salg af anlægsaktiver	0	-1.656.000
Øvrige reguleringer	0	-844.000
Øvrige finansielle omkostninger	7.612.653	1.919.210
Skat af årets skattepligtige indkomst	-1.038.726	4.932.773
Regulering af udskudt skat	7.470.168	-4.309.918
I ALT	<u>14.044.095</u>	<u>42.065</u>

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.”

Conrad Alexander Fabritius de Tengnagel

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-748076645356

IP: 80.198.xxx.xxx

2021-05-12 11:48:25Z

NEM ID 

Conrad Alexander Fabritius de Tengnagel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-748076645356

IP: 80.198.xxx.xxx

2021-05-12 11:48:25Z

NEM ID 

Niels Ulrik Heine

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-901515036228

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-05-12 17:08:48Z

NEM ID 

ANDERS SVENSSON

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 19600525xxxx

IP: 109.51.xxx.xxx

2021-05-17 06:27:05Z



Jesper Andersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1291195949573

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-05-17 07:23:01Z

NEM ID 

Conrad Alexander Fabritius de Tengnagel

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-748076645356

IP: 80.198.xxx.xxx

2021-05-17 14:01:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LZUE1-VX7C4-KOZEY-CFY6-4AWQC-A5VPT

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>