

## Årsrapport for 2020

**Ejendomsaktieselskabet Marskensbo**  
**Vester Voldgade 104, st. th.**  
**1552 København V**  
**CVR-nr. 87 80 27 28**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2021

---

Henrik Ravnild  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	14
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	7
Balance 31. december 2020	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsaktieselskabet Marskensbo.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter 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, den 23. juni 2021

### Direktion

Lone Meier Nielsen

### Bestyrelse

Henrik Ravnild  
Formand

Lars Ole Jeppesen

Lone Meier Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Marskensbo*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Marskensbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 Ø, den 23. juni 2021

Hartzberg+  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 40 53 53 49

Hans Peter Hartzberg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24818

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Marskensbo Vester Voldgade 104, st. th. 1552 København V
	CVR-nr.: 87 80 27 28
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
	Stiftet: 10. oktober 1978
	Hjemsted:
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Ravnild, formand Lars Ole Jeppesen Lone Meier Nielsen
<b>Direktion</b>	Lone Meier Nielsen
<b>Revision</b>	Hartzberg+ statsautoriseret revisionsanpartsselskab Øster Allé 56, 1. 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af ejendommen er behæftet med følsomhed overfor ændringer i afkastkrav og den generelle situation på ejendomsmarkedet. Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på en afkastmodel.

Ejendommen har tidligere været vurderet ud fra et forsigtigheds princip som følge af politiske tiltag, som karenperiode, store ændringer i lejeloven og forhøjede/strengere krav til energimærkning. Dog har de forgange år med lave renter og stigende udbudspriser bevirket at ejendommene er revurderet og værdisat med udgangspunkt i føromtalt.

Der henvises til regnskabets note herom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 37.251.608, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 134.550.463.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling. Det forventes ikke, at selskabet bliver væsentlig påvirket af Covid -19 krisen i det kommende regnskabsår.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.962.614</b>	<b>5.039.496</b>
Personaleomkostninger	1	-80.532	-114.625
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>2.882.082</b>	<b>4.924.871</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom		45.385.009	793.539
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>48.267.091</b>	<b>5.718.410</b>
Finansielle omkostninger	2	-507.503	-567.415
<b>Resultat før skat</b>		<b>47.759.588</b>	<b>5.150.995</b>
Skat af årets resultat	3	-10.507.980	-1.067.786
<b>Årets resultat</b>		<b><u>37.251.608</u></b>	<b><u>4.083.209</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		37.251.608	4.083.209
		<b><u>37.251.608</u></b>	<b><u>4.083.209</u></b>

## Balance 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendom	4	<u>219.000.000</u>	<u>173.794.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>219.000.000</u></b>	<b><u>173.794.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>219.000.000</u></b>	<b><u>173.794.000</u></b>
Andre tilgodehavender		1.847.845	707.173
Selskabsskat		37.619	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>21.035</u>	<u>30.308</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.906.499</u></b>	<b><u>737.481</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>3.713.584</u></b>	<b><u>2.359.744</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>5.620.083</u></b>	<b><u>3.097.225</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>224.620.083</u></b>	<b><u>176.891.225</u></b>

## Balance 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.250.000	1.250.000
Overført resultat		133.300.463	96.048.854
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>134.550.463</u></b>	<b><u>97.298.854</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		35.221.177	25.221.639
Andre hensættelser		4.676.698	3.350.293
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>39.897.875</u></b>	<b><u>28.571.932</u></b>
Gæld til pengeinstitut		43.984.472	44.497.472
Deposita		4.862.349	4.674.090
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>48.846.821</u></b>	<b><u>49.171.562</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	708.912	708.912
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.466	12.317
Selskabsskat		0	573.953
Anden gæld		584.546	527.389
Periodeafgrænsningsposter		0	26.306
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.324.924</u></b>	<b><u>1.848.877</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>50.171.745</u></b>	<b><u>51.020.439</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>224.620.083</u></b>	<b><u>176.891.225</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	1.250.000	96.048.855	97.298.855
Årets resultat	0	37.251.608	37.251.608
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>1.250.000</b>	<b>133.300.463</b>	<b>134.550.463</b>

## Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	80.491	93.700
Andre omkostninger til social sikring	41	72
Andre personaleomkostninger	0	20.853
	<b>80.532</b>	<b>114.625</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	507.503	567.415
	<b>507.503</b>	<b>567.415</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	508.442	966.944
Årets udskudte skat	9.999.538	100.842
	<b>10.507.980</b>	<b>1.067.786</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar 2020		46.580.865
Tilgang i årets løb		328.259
Afgang i årets løb		-507.268
Kostpris 31. december 2020		46.401.856
Værdireguleringer 1. januar 2020		127.213.135
Årets værdireguleringer		45.385.009
Værdireguleringer 31. december 2020		172.598.144
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>		<b>219.000.000</b>

## Noter

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til større vedligeholdelsesarbejde mv., ligesom deposita og forudbetalt husleje tillægges. Afkastprocenten er fastsat af ledelsen med udgangspunkt i markedsniveauet. Ejendommen har tidligere været vurderet ud fra et forsigtigheds princip som følge af politiske tiltag, som karenperiode, store ændringer i lejeloven og forhøjede/strengere krav til energimærkning.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 3,10% (2019; 3,75%)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	2,60	3,10	3,60
Dagsværdi	260.104.000	219.000.000	189.314.000
Ændring i dagsværdi	41.104.000	0	-29.686.000

## Noter

### 5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 25 anparter à nominelt kr. 50.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitut	45.206.384	44.693.384	708.912	38.557.274
Deposita	4.674.090	4.862.349	0	0
	<b>49.880.474</b>	<b>49.555.733</b>	<b>708.912</b>	<b>38.557.274</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve store nom. kr. 21.329.000, kr. 385.000, kr. 5.619.880, samt kr. 1.084.217 med pant i ejendommen matr.nr 5342 Udenbys Klædebo. De private pantebreve er deponeret til sikkerhed for banklån.

Til sikkerhed for selskabets lån i banken er der endvidere udstedt privat pantebrev på kr. 18.747.363 med pant i ejendom matr. nr. 5342 Udenbys Klædebo.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Marskensbo for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/Bruttotab består af nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

### **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.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### **Personaleomkostninger**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinsttab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

### **Investeringsejendom**

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Investeringsejendom måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdi fastsættes individuelt på baggrund af eksternt vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforsholdene.

Efter første indregning måles investeringsejendom til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings- ejendom indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# 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.”

## Henrik Ravnild

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Ejendomsaktieselskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-821540038998

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-06-28 09:47:34Z

NEM ID 

## Lone Meier Nielsen

### Direktionsmedlem

På vegne af: Ejendomsaktieselskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-277072976541

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-06-28 13:10:06Z

NEM ID 

## Lone Meier Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsaktieselskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-277072976541

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-06-28 13:10:06Z

NEM ID 

## Lars Ole Jeppesen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsaktieselskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-569496511630

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-06-28 19:58:04Z

NEM ID 

## Hans Peter Hartzberg

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Hartzberg+

Serienummer: PID:9208-2002-2-538384305766

IP: 188.179.xxx.xxx

2021-06-28 20:11:05Z

NEM ID 

## Henrik Ravnild

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsaktieselskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-821540038998

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-06-29 06:36:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HIKV-A587A-XPE72-EGEQ3-4KJ8Z-NWJ4C

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 tidsstempelt 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>