

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Vesco ApS

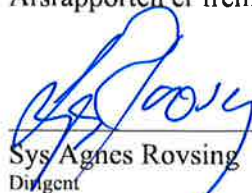
Kampmannsgade 1, 6., 1604 København V

CVR-nr. 34 09 05 64

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. august 2020.



Sys Agnes Røvsing
Direktør

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

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

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 V, den 27. august 2020

Direktion


Jens Nielsen


Sys Agnes Røvsing

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Vesco ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vesco ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 den 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 noteplysningerne, 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 27. august 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Jens Max Haugbyrd
statsautoriseret revisor
mne6161



Allan Breiling
statsautoriseret revisor
mne35809

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vesco ApS Kampmannsgade 1, 6. 1604 København V
	CVR-nr.: 34 09 05 64 Stiftet: 1. december 2008 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jens Nielsen Sys Agnes Rovsing
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Bankforbindelse	Danske Bank, Finanscenter København, Holmens Kanal 2, 1090 København K
Modervirksomhed	A/S DANSK INVECO

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at drive handel og industri samt investering i fast ejendom og værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets driftsresultat udgør 10.717 t.kr. mod 13.501 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør -63 t.kr. mod 6.674 t.kr. sidste år. Selskabets egenkapital er væsentligt påvirket af negativ værdi af indgået renteswapaftale og opgøres således til -57.058 t.kr., heraf urealiseret negativ værdi af renteswapaftaler på 88.179 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Der er fra tilknyttet virksomhed ydet ansvarligt lån med tilbagetrædelse for øvrige kreditorer indtil 1. april 2021.

Selskabets ultimative ejer har forpligtet sig til at tilføre selskabet den likviditet, der er nødvendig for den løbende drift, gældende indtil 1. april 2021.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

På baggrund af den aktuelle situation omkring Covid-19 har ledelsen vurderet hvorvidt situationen må antages at kunne medføre økonomiske konsekvenser for regnskabsåret 2020. Det er ledelsens vurdering at der på nuværende tidspunkt ikke foreligger væsentlige forhold, som i den anledning skønnes at medføre økonomiske konsekvenser for selskabet for regnskabsåret 2020.

Som følge af fortsat faldende renteniveau i 2020 er der sket yderligere stigning i urealiseret negativ værdi af selskabets renteswaps, der som følge af regnskabsreglerne forringer egenkapitalen. Ved udgangen af juli 2020 udgør den negative værdi af renteswapaftalerne 149.083 t.kr., hvilket isoleret set medfører at egenkapitalen på -57.058 t.kr. pr. 31. december 2019 er yderligere negativt påvirket med 60.904 t.kr. I takt med forventning om fremtidig stigende markedsrente vil forholdet blive tilsvarende ændret i positiv retning, senest ved udløb af renteaftalerne.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke derudover indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vesco 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 nettoomsætning og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætningen ved udlejning af lejemål m.v. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår ejendomsskatter, afgifter, forsikringer, vedligeholdelse og renholdelse samt afskrivninger på bygninger og installationer.

Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

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 sambeskattet med de danske koncernforbundne virksomheder. Selskabets moderselskab fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	50 %

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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

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.

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 nettorealisation sværdi.

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.

Langfristet gæld til kreditinstitut er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

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

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 anden gæld som henholdsvis ikke realiseret gevinst på finansielle kontrakter og ikke realiseret tab på finansielle kontrakter.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste	13.218.524	16.134.839
Administrationsomkostninger	-2.501.377	-2.633.416
Driftsresultat	10.717.147	13.501.423
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	18.620	30.944
Finansielle indtægter	878.100	0
2 Finansielle omkostninger	-11.472.304	-3.930.971
Resultat før skat	141.563	9.601.396
3 Skat af årets resultat	-204.124	-2.927.012
Årets resultat	-62.561	6.674.384
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	6.674.384
Disponeret fra overført resultat	-62.561	0
Disponeret i alt	-62.561	6.674.384

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		2019 kr.	2018 kr.
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	568.416.994	575.206.660
	Materielle anlægsaktiver i alt	568.416.994	575.206.660
	Anlægsaktiver i alt	568.416.994	575.206.660
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.515.875	28.415
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	0	5.011.709
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	2.936.101	1.848.588
	Andre tilgodehavender	1.398.629	736.075
	Tilgodehavender i alt	6.850.605	7.624.787
	Værdipapirer	170.704.845	0
	Likvide beholdninger	2.935.652	18.400.506
	Omsætningsaktiver i alt	180.491.102	26.025.293
	Aktiver i alt	748.908.096	601.231.953

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		2019 kr.	2018 kr.
Egenkapital			
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	-57.258.447	15.563.153
	Egenkapital i alt	-57.058.447	15.763.153
Gældsforpligtelser			
5	Langfristet gæld	443.856.265	223.770.830
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	443.856.265	223.770.830
	Gæld til pengeinstitutter	353.939.880	353.997.434
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.461.024	5.978.988
	Gæld til tilknyttet virksomhed	3.503.518	0
	Anden gæld	3.205.856	1.721.548
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	362.110.278	361.697.970
	Gældsforpligtelser i alt	805.966.543	585.468.800
	Passiver i alt	748.908.096	601.231.953

1 Økonomiske forhold og efterfølgende begivenheder

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2019	200.000	15.563.153	15.763.153
Årets overførte overskud eller underskud	0	-62.561	-62.561
Regulering af swapaftaler med fradrag af skat	0	-72.759.039	-72.759.039
	200.000	-57.258.447	-57.058.447

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
1. Økonomiske forhold og efterfølgende begivenheder		
Der er fra tilknyttet virksomhed ydet ansvarligt lån med tilbagetrædelse for øvrige kreditorer indtil 1. april 2021.		
Selskabets ultimative ejer har forpligtet sig til at tilføre selskabet den likviditet, der er nødvendig for den løbende drift, gældende indtil 1. april 2021.		
På baggrund af den aktuelle situation omkring Covid-19 har ledelsen vurderet hvorvidt situationen må antages at kunne medføre økonomiske konsekvenser for regnskabsåret 2020. Det er ledelsens vurdering at der på nuværende tidspunkt ikke foreligger væsentlige forhold, som i den anledning skønnes at medføre økonomiske konsekvenser for selskabet for regnskabsåret 2020.		
Som følge af fortsat faldende renteniveau i 2020 er der sket yderligere stigning i urealiseret negativ værdi af selskabets renteswaps. Ved udgangen af juli 2020 udgør den negative værdi af renteswapaftalerne 149.083 t.kr., hvilket isoleret set medfører at egenkapitalen på -57.058 t.kr pr. 31. december 2019 er yderligere negativt påvirket med 60.904 t.kr. I takt med forventning om fremtidig stigende markedsrente vil forholdet blive tilsvarende ændret i positiv retning, senest ved udløb af renteaftalerne.		
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	836.009	0
Andre finansielle omkostninger	10.636.295	3.930.971
	11.472.304	3.930.971
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	-1.236.101	-148.588
Skat overført til egenkapital	1.440.225	3.075.600
	204.124	2.927.012

Noter

4. Grunde og bygninger

Kostpris 1. januar 2019	581.729.660	577.729.660
Tilgang i årets løb	0	4.000.000
Kostpris 31. december 2019	581.729.660	581.729.660
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-6.523.000	0
Årets afskrivninger	-6.789.666	-6.523.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	-13.312.666	-6.523.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	568.416.994	575.206.660

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
5. Langfristet gæld		
Realkreditinstitut	209.019.122	208.991.810
Ansvarligt lån, tilknyttet virksomhed	145.846.882	0
Huslejedeposita	810.965	798.988
Renteswapsaftaler	88.179.296	13.980.032
Langfristet gæld i alt	443.856.265	223.770.830
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Langfristet gæld i alt	443.856.265	223.770.830
 Andel af gæld, der forfalder efter mere end 5 år	 269.803.674	 209.528.114

Renteswapsaftaler er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån og lån hos pengeinstitut. Den samlede hovedstol for Selskabets renteswapsaftaler udgør 325 mio. kr. og sikrer en fast rente på 1,6% i restløbetiden på 29 år. Lån er indgået med henholdsvis realkreditinstitut og pengeinstitut som modpart og renteswapsaftaler med pengeinstitut som modpart.

Det ansvarlige lån er med tilbagetrædelse for øvrige kreditorer indtil 1. april 2021.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Af selskabets værdipapirbeholdning på 170.705 t. kr. deponeret til sikkerhed for forpligtelser vedrørende negative renteswaps på 88.179 t.kr.

Selskabet har udstedt skadesløsbreve 260.000 t.kr. der giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør 568.417 t.kr. Skadesløsbrevene på i alt 260.000 t.kr. er deponeret til sikkerhed for selskabets bankgæld og swapsaftaler, i alt på 442.119 t.kr.

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerlejlighedsforening er i ovennævnte grunde og bygninger tinglyst hæftelse på 1.700 t.kr.

Noter

7. Eventualposter

Eventualaktiver

Negativ udskudt skat 15.608 t.kr., der ikke medtages i årsregnskabet.

Eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royalty skat samt for fællesregistrering af moms.

Tilgodehavende skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for A/S Dansk Inveco, der er administrationsselskab for sambeskatningen.