

# **Berntsen Ejendomme ApS**

**c/o Berntsen, Høyrups Alle 15, 1., 2900 Hellerup**

**CVR-nr. 21 74 22 79**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. marts 2021.

---

**Michael Berntsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                  | <b><u>Side</u></b> |
|--------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledelsespåtegning                                | 1                  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 3                  |
| Ledelsesberetning                                | 4                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 5                  |
| Resultatopgørelse                                | 10                 |
| Balance                                          | 11                 |
| Egenkapitalopgørelse                             | 13                 |
| Noter                                            | 14                 |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Berntsen Ejendomme 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 12. marts 2021

### Direktion

Michael Christian Berntsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Berntsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Berntsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 12. marts 2021

### Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### Jan Tønnesen

statsautoriseret revisor  
mne9459

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Berntsen Ejendomme ApS

c/o Berntsen

Høyrups Alle 15, 1.

2900 Hellerup

CVR-nr.: 21 74 22 79

Stiftet: 9. juni 1999

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
22. regnskabsår

**Direktion**

Michael Christian Berntsen

**Revisor**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45

2100 København Ø

**Modervirksomhed**

MB Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør 661 t.kr. mod 144 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Da selskabet ikke på samme måde som en lang række andre virksomheder i Danmark har været ramt af nedlukning mv., er den finansielle stilling og resultatet ikke væsentligt påvirket af konsekvenserne af Covid-19 virussen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Berntsen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at føre 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.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdien af ejendomme.

### 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.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Berntsen Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatte og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 skatemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

### 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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

| Note                                                     | 2020<br>kr.      | 2019<br>kr.    |
|----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                 | <b>2.481.003</b> | <b>613.363</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                 | -1.448.560       | 0              |
| 1 Personaleomkostninger                                  | -100.318         | -80.129        |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver        | 0                | -15.000        |
| <b>Driftsresultat</b>                                    | <b>932.125</b>   | <b>518.234</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 52.610           | 302            |
| Øvrige finansielle omkostninger                          | -153.862         | -333.509       |
| <b>Resultat før skat</b>                                 | <b>830.873</b>   | <b>185.027</b> |
| Skat af årets resultat                                   | -169.706         | -40.719        |
| <b>Årets resultat</b>                                    | <b>661.167</b>   | <b>144.308</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                  |                  |                |
| Udbytte for regnskabsåret                                | 3.000.000        | 0              |
| Overføres til overført resultat                          | 0                | 144.308        |
| Disponeret fra overført resultat                         | -2.338.833       | 0              |
| <b>Disponeret i alt</b>                                  | <b>661.167</b>   | <b>144.308</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                              |                   |                   |
|--------------------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>              |                                              | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                              |                   |                   |
| 2                        | Investeringsejendomme                        | 7.739.744         | 19.360.000        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | 7.739.744         | 19.360.000        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>7.739.744</b>  | <b>19.360.000</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                              |                   |                   |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 4.672.814         | 10.301            |
|                          | Udsudte skatteaktiver                        | 6.580             | 0                 |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | 4.679.394         | 10.301            |
|                          | Likvide beholdninger                         | 450.953           | 0                 |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>5.130.347</b>  | <b>10.301</b>     |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>12.870.091</b> | <b>19.370.301</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                                |                                                   |                   |                   |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>                                    |                                                   | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       |
| <b>Egenkapital</b>                             |                                                   |                   |                   |
|                                                | Virksomhedskapital                                | 125.000           | 125.000           |
|                                                | Overført resultat                                 | 4.289.393         | 6.628.225         |
|                                                | Foreslået udbytte for regnskabsåret               | 3.000.000         | 0                 |
|                                                | <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b>7.414.393</b>  | <b>6.753.225</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                                                   |                   |                   |
|                                                | Hensættelser til udskudt skat                     | 0                 | 291.368           |
|                                                | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>               | <b>0</b>          | <b>291.368</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                                                   |                   |                   |
|                                                | Gæld til realkreditinstitutter                    | 4.409.560         | 9.977.745         |
|                                                | Gæld til pengeinstitutter                         | 0                 | 1.479.494         |
|                                                | Deposita                                          | 87.000            | 195.750           |
|                                                | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse             | 386.961           | 175.000           |
| 3                                              | Langfristede gældsforpligtelser i alt             | 4.883.521         | 11.827.989        |
| 3                                              | Kortfristet del af langfristet gæld               | 8.445             | 4.862             |
|                                                | Gæld til pengeinstitutter                         | 0                 | 365.599           |
|                                                | Selskabsskat                                      | 467.654           | 0                 |
|                                                | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 0                 | 40.098            |
|                                                | Anden gæld                                        | 81.368            | 72.450            |
|                                                | Periodeafgrænsningsposter                         | 14.710            | 14.710            |
|                                                | Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | 572.177           | 497.719           |
|                                                | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b>5.455.698</b>  | <b>12.325.708</b> |
|                                                | <b>Passiver i alt</b>                             | <b>12.870.091</b> | <b>19.370.301</b> |
| <b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                                                   |                   |                   |
| <b>5 Eventualposter</b>                        |                                                   |                   |                   |

**Egenkapitalopgørelse**

|                                          | <b>Virksomhedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført resultat<br/>kr.</b> | <b>Foreslået udbytte for regnskabsåret<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020               | 125.000                           | 6.628.226                        | 0                                                  | 6.753.226            |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                                 | -2.338.833                       | 3.000.000                                          | 661.167              |
|                                          | <b>125.000</b>                    | <b>4.289.393</b>                 | <b>3.000.000</b>                                   | <b>7.414.393</b>     |

## Noter

|                                                   | 2020<br>kr.      | 2019<br>kr.       |
|---------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                   |                  |                   |
| Lønninger og gager                                | 100.000          | 79.568            |
| Andre omkostninger til social sikring             | 318              | 561               |
|                                                   | <b>100.318</b>   | <b>80.129</b>     |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere    | 1                | 1                 |
| <b>2. Investeringsejendomme</b>                   |                  |                   |
| Kostpris 1. januar 2020                           | 17.911.440       | 17.911.440        |
| Afgang i årets løb                                | -10.171.696      | 0                 |
| <b>Kostpris 31. december 2020</b>                 | <b>7.739.744</b> | <b>17.911.440</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2020           | 1.448.560        | 1.448.560         |
| Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver       | -1.448.560       | 0                 |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b> | <b>0</b>         | <b>1.448.560</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>    | <b>7.739.744</b> | <b>19.360.000</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.

Investeringsejendomme omfatter ejendommene, Tranevænget 12, 1, 2900 Hellerup, Tranegårdsvej 64, 1 tv., 2900 Hellerup samt Esthersvej 22A, 2900 Hellerup.

I beregningen er anvendt et afkastkrav på 2,75-4,25%. En ændring i afkastkravet på 0,5% medfører en ændring i den beregnede værdi på ca. 950.000 kr. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



## Noter

---

### 3. Gældsforpligtelser

|                                          | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2020<br/>kr.</b> | <b>Kortfristet<br/>del af lang-<br/>fristet gæld<br/>kr.</b> | <b>Langfristet<br/>gæld<br/>31/12 2020<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Gæld til<br>realkreditinstitutter        | 4.418.005                                | 8.445                                                        | 4.409.560                                          | 4.375.780                              |
| Deposita                                 | 87.000                                   | 0                                                            | 87.000                                             | 87.000                                 |
| Gæld til selskabsdeltagere<br>og ledelse | 386.961                                  | 0                                                            | 386.961                                            | 0                                      |
|                                          | <b>4.891.966</b>                         | <b>8.445</b>                                                 | <b>4.883.521</b>                                   | <b>4.462.780</b>                       |

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.418.005 kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 7.739.744 kr.

### 5. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MB Holding ApS, CVR-nr. 25188829 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.

# PENNEO

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

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

## Michael Christian Berntsen

### Direktør

På vegne af: Berntsen Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-018180514301

IP: 128.76.xxx.xxx

2021-03-12 15:58:33Z

NEM ID 

## Jan Tønnesen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: CVR:34209936-RID:44852267

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-03-12 16:10:36Z

NEM ID 

## Michael Christian Berntsen

### Dirigent

På vegne af: Berntsen Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-018180514301

IP: 128.76.xxx.xxx

2021-03-12 16:18:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PEJ51-KTH2N-S5JZC-SUT5A-Q38YA-UK5WE

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>. 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>