

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

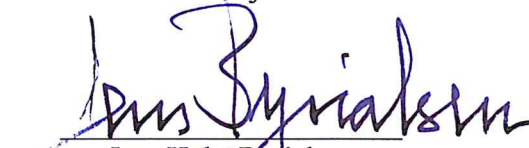
JAKI Ejendomsinvestering A/S

Fiskopvej 17
5700 Svendborg

CVR-nr. 10049962

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. maj 2021



Jens Holst Byrialsen
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for JAKI Ejendomsinvestering A/S.

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 for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 26. marts 2021

Direktion



Jens Holst Byrialsen
Direktør

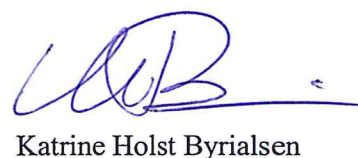
Bestyrelse



Jytte Byrialsen



Jane Holst Fisher-Byrialsen



Katrine Holst Byrialsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JAKI Ejendomsinvestering A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JAKI Ejendomsinvestering A/S for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Svendborg, den 26. marts 2021

Revisionsfirmaet Edelbo

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35486178



Morten Froels Pedersen

Statsautoriseret revisor

mne31470

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	JAKI Ejendomsinvestering A/S Fiskopvej 17 5700 Svendborg
Telefon	23459585
E-mail	jensbyrialsen@hotmail.com
CVR-nr.	10049962
Stiftelsesdato	3. august 2000
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020 21. regnskabsår
Bestyrelse	Jytte Byrialsen Jane Holst Fisher-Byrialsen Katrine Holst Byrialsen
Direktion	Jens Holst Byrialsen, Direktør
Revisor	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Morten Troels Pedersen, Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i services og investering i fast ejendom samt værdipapirer og hermed beslægtede virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen har selskabet ved værdiansættelse af investeringsejendomme anvendt en afkastprocent på 4,6 %. Der er bibeholdt samme afkastprocent som i regnskabsåret 2019. Følsomhed ved ændring i selskabets gennemsnitlige afkastprocent er belyst i note 2.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på 1.246.338 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på 33.107.453 kr., og en egenkapital på 7.835.019 kr.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering på investeringsejendom med 186.164 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden i marts 2020 har ødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser.

JAKI Ejendomsinvestering A/S er for nuværende ikke påvirket negativt af de gennemførte restriktioner. Det er endvidere ledelsens opfattelse, at selskabets driftsindtjening i regnskabsåret 2021 samt værdiansættelsen af selskabets ejendom ikke i væsentligt omfang vil påvirkes negativt af den aktuelle COVID-19-krise.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for JAKI Ejendomsinvestering A/S for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejning. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme m.v. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring af afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver måles til dags værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi). Øvrige værdipapirer måles til kostpris

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

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

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		1.091.962	1.015.206
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	0	-37.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		510.787	211.589
Driftsresultat		1.602.749	1.189.795
Andre finansielle indtægter	2	576.734	341.102
Finansielle omkostninger	3	-617.161	-554.348
Resultat før skat		1.562.321	976.549
Skat af årets resultat	4	-315.983	-214.860
Årets resultat		1.246.338	761.689
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	110.600
Overført resultat		1.246.338	651.089
Resultatdisponering		1.246.338	761.689

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	28.972.359	29.501.731
Materielle anlægsaktiver		<u>28.972.359</u>	<u>29.501.731</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	1.612.685	1.047.623
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.612.685</u>	<u>1.047.623</u>
Anlægsaktiver		<u>30.585.044</u>	<u>30.549.354</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	100.650	0
Værdipapirer og kapitalandele		<u>100.650</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>2.421.759</u>	<u>789.107</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.522.409</u>	<u>789.107</u>
Aktiver		<u>33.107.453</u>	<u>31.338.461</u>

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		7.335.019	6.088.679
Udbytte for regnskabsåret		0	110.600
Egenkapital		7.835.019	6.699.279
Hensættelser til udskudt skat		968.549	961.660
Hensatte forpligtelser		968.549	961.660
Gæld til kreditinstitutter		11.048.854	11.618.719
Langfristede gældsforpligtelser	7	11.048.854	11.618.719
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		565.526	560.434
Selskabsskat		5.094	137.840
Anden gæld		659.400	767.585
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		11.984.606	10.559.373
Periodeafgrænsningsposter		40.405	33.571
Kortfristede gældsforpligtelser		13.255.031	12.058.803
Gældsforpligtelser		24.303.885	23.677.522
Passiver		33.107.453	31.338.461
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Medarbejderoplysninger	10		

Noter

	2020	2019
1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Avance salg driftsmidler	0	37.000
	<u>0</u>	<u>37.000</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	576.734	341.102
	<u>576.734</u>	<u>341.102</u>
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	617.161	554.348
	<u>617.161</u>	<u>554.348</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	309.094	167.888
Årets regulering udskudt skat	6.889	46.972
	<u>315.983</u>	<u>214.860</u>

Noter

	2020	2019
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	24.935.349	22.914.189
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	2.021.160
Afgang i årets løb	-551.370	0
Kostpris ultimo	24.383.979	24.935.349
Af- og nedskrivninger primo	-340.381	-340.381
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	47.500	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-292.881	-340.381
Dagsværdireguleringer primo	4.906.763	4.695.174
Årets reguleringer	186.164	211.589
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-211.666	0
Dagsværdireguleringer ultimo	4.881.261	4.906.763
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.972.359	29.501.731

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabet har fastholdt de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for selskabets ejendomme. Dette indebærer, at ejendommenes bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomstyper i et velfungerende finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et afkastkrav på 4,6 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

Ændring i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
Afkastprocent	4,1 %	4,6 %	5,1 %
Dagsværdi	32.505.574	28.972.359	26.131.932
Ændring i dagsværdi	3.533.215	0	-2.840.427

Noter

	2020	2019
6. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Langfristede værdipapirer og kapitalandele		
Dagsværdi af unoterede aktier ultimo	1.612.685	1.047.623
Ændring i dagsværdi indregnet som urealiseret gevist/tab	565.062	254.156
Kortfristede værdipapirer og kapitalandele		
Dagsværdi af noterede aktier ultimo	100.650	0
Ændring i dagsværdi indregnet som urealiseret gevist/tab	-2.504	0

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	11.048.854	565.526	8.752.450
	<u>11.048.854</u>	<u>565.526</u>	<u>8.752.450</u>

8. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingået leasingaftale med AL finans med en samlede ydelse pr. måned på 4.989 kr. Den samlede leasingforpligtigelse pr. 31.12.2020 udgør 19.956 kr.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for forpligtigelser overfor ejerforeninger er der afgivet pant i investeringsejensomme på i alt 528.200 kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 11.614.380 kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 28.972.359kr.

10. Medarbejderoplysninger

Selskabet har ingen ansættelsesforhold.

Der er ikke udbetalt vederlag til ledelsen.