



LINDEBERG  
STORM  
FISCHER  
*Vi skaber løsninger*

# **Badensgade 45 ApS**

**c/o Niels Hennings Regnskabskontor  
Dalvangen 32  
2700 Brønshøj**

**CVR-nr. 10 16 30 64**

## **Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21. marts 2021

---

Mads Christian Dige Rønholt  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegnin	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	13
Balance pr. 31. december 2020	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsrapporten	17

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Badensgade 45 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 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.

Frederikssund, den 21. marts 2021

### Direktion

Lars Nordestgaard Pedersen  
Direktør

Mads Christian Dige Rønholt  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Badensgade 45 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Badensgade 45 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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, den 21. marts 2021

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34093

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Badensgade 45 ApS  
c/o Niels Hennings Regnskabskontor  
Dalvangen 32  
2700 Brønshøj

CVR-nr.: 10 16 30 64

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: Brønshøj

### Direktion

Lars Nordestgaard Pedersen, direktør  
Mads Christian Dige Rønholt, direktør

### Revisor

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Esplanaden 7, 2. th.  
1263 København K

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drift og udlejning af investeringejendomme.

Markedsværdien er baseret på indgåede lejekontrakter, samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 4,25 % (bolig). Der er naturligvis usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkrav og forventet lejeniveau.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Badensgade 45 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er tilpasset ændringer i årsregnskabsloven, som træder i kraft for regnskabsår der starter 1. januar 2020. Dét medfører at neutralitetsbegrebet er blevet erstattet af et forsigtigheds- og neutralitetsbegreb. Ændringen har ikke medført ændringer til indregning og måling i årsregnskabet.

Regnskabspraksis er tilpasset ændringer i årsregnskabsloven, som træder i kraft for regnskabsår der starter 1. januar 2020. Dét medfører at der nu ikke længere er note om egenkapitalen. Oplysninger om egenkapitalen er i år og fremover anført i en egenkapitalopgørelse.

### Fejl ved udskudt skat

Selskabet har ved en fejl ikke medtaget ejertidsnedslag efter ejendomsavancebeskatningsloven ved opgørelse af udskudt skat for de enkelte ejerlejligheder. Sammenligningstallene er tilpasset.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

- Årets resultat før skat reduceres med t.kr. 0.
- Balancesummen forøges med t.kr. 0.
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 801.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

### Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

### 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 årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

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

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Egenkapital

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 netrealisationsværdi.

### 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

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

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.704.516</b>	<b>1.943.295</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-63.198</u>	<u>-157.411</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>200.000</u>	<u>300.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.841.318</b>	<b>2.085.884</b>
Finansielle omkostninger	4	<u>-881.178</u>	<u>-1.181.228</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>960.140</b>	<b>904.656</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-154.232</u>	<u>-177.340</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>805.908</u></b>	<b><u>727.316</u></b>
Overført resultat		<u>805.908</u>	<u>727.316</u>
		<b><u>805.908</u></b>	<b><u>727.316</u></b>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> kr.	<u>31.12.2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	49.100.000	48.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>49.100.000</b>	<b>48.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>49.100.000</b>	<b>48.900.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.745	94.409
Andre tilgodehavender		1.796	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>27.541</b>	<b>94.409</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>77.159</b>	<b>90.709</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>104.700</b>	<b>185.118</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>49.204.700</b>	<b>49.085.118</b>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> kr.	<u>31.12.2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		12.789.803	11.983.895
<b>Egenkapital</b>		<b><u>12.914.803</u></b>	<b><u>12.108.895</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.199.812	1.213.012
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.199.812</u></b>	<b><u>1.213.012</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		29.705.934	30.412.925
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.422	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.090.465	3.169.101
Deposita		692.893	739.359
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>33.509.714</u></b>	<b><u>34.321.385</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	717.033	720.000
Forudbetale husleje		157.460	164.707
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.000	47.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		233.614	238.130
Selskabsskat		300.456	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	133.024
Anden gæld		116.808	138.715
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.580.371</u></b>	<b><u>1.441.826</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>35.090.085</u></b>	<b><u>35.763.211</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>49.204.700</u></b>	<b><u>49.085.118</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	11.983.895	12.108.895
Årets resultat	0	805.908	805.908
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>12.789.803</b>	<b>12.914.803</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	10.455.779	10.580.779
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	800.800	800.800
Korrigeret egenkapital 1. januar 2019	125.000	11.256.579	11.381.579
Årets resultat	0	727.316	727.316
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>11.983.895</b>	<b>12.108.895</b>



## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	59.921	157.032
Andre omkostninger til social sikring	<u>3.277</u>	<u>379</u>
	<b><u>63.198</u></b>	<b><u>157.411</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>3.117.132</u>	<u>2.817.132</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>200.000</u>	<u>300.000</u>
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>3.317.132</u>	<u>3.117.132</u>
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>200.000</u>	<u>300.000</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>300.000</u></b>
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>300.000</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	161.364	170.721
Andre finansielle omkostninger	<u>719.814</u>	<u>1.010.507</u>
	<b><u>881.178</u></b>	<b><u>1.181.228</u></b>

**Noter**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	167.432	133.024
Årets udskudte skat	-13.200	66.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-21.684</u>
	<b><u>154.232</u></b>	<b><u>177.340</u></b>

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	<u>45.782.868</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>45.782.868</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	<u>3.317.132</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>3.317.132</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u><u>49.100.000</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på indgået lejekontrakter, samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 4,25 % (bolig). Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Ejendommens samlede areal udgør 2.474 m<sup>2</sup> og består af 26 beboelseslejemål. Den årlige leje udgør t.kr. 2.743.

Ejendommene er beliggende på Ølstedvej 30-82, 3310 Ølsted.

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt en leje på mellem 925-1.250 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Driftsomkostningerne udgør 141 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 12,72% af lejeindtægterne.

Ejendomsskatter udgør 71 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 6,41 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 51 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 4,60% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 14 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 1,28 % af lejeindtægterne.

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav 4,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme 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	3,75	4,25	4,75
Dagsværdi	55.554.914	49.100.000	44.004.014
Ændring i dagsværdi	6.454.914	0	-5.095.986

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	31.132.925	30.422.967	717.033	14.055.462
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	20.422	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.169.101	3.090.465	0	3.090.455
Deposita	739.359	692.893	0	692.893
	<b>35.041.385</b>	<b>34.226.747</b>	<b>717.033</b>	<b>17.838.810</b>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MAL Investment ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2020 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MAL Investment ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningskredsen.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 32.942 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 49.100. Pantetsværdi udgør t.kr. 32.942.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i t.kr. 10.950, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 49.100.