

A/S Dansk Ejendomsudvikling

**c/o Vidar Ejendomme ApS
P. Hiort-Lorenzens Vej 2A, 1.
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 14 17 61 44

Årsrapport for 2019/20
(30. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15.03.2021

Jeanette Juul-Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	12
Balance 30. september	13
Noter til årsrapporten	15

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for A/S Dansk Ejendomsudvikling.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. marts 2021

Direktion

Jeanette Juul-Larsen

Bestyrelse

Erik Juul-Larsen
formand

Jeanette Juul-Larsen

Louise Juul-Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A/S Dansk Ejendomsudvikling

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Dansk Ejendomsudvikling for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 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. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for 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 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.

Aarhus, den 8. marts 2021

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68

Sean Christensen
registreret revisor
MNE-nr. mne24773

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor
MNE-nr. mne703

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Dansk Ejendomsudvikling c/o Vidar Ejendomme ApS P. Hiort-Lorenzens Vej 2A, 1. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 14 17 61 44
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
	Stiftet: 31. maj 1990
	Regnskabsår: 30. regnskabsår
	Hjemsted: Aarhus
Bestyrelse	Erik Juul-Larsen, formand Jeanette Juul-Larsen Louise Juul-Larsen
Direktion	Jeanette Juul-Larsen
Revision	National Revision Godkendte Revisorer a/s Store Torv 5 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Spar Nord Ceresbyen 75 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering og drift af udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et underskud på kr. 3.699.226, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 3.316.349.

Årets resultat af selskabets ordinære drift ved udlejning af ejendomme vurderes som tilfredsstillende.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i regnskabsåret 2019/20 solgt 2 ud af dets 5 ejendomme, hvilket har reduceret balancesummen med 28,8 mio. kr. Salget af ejendommene har medført et samlet tab 2,4 mio. kr. der er indregnet i 2019/20.

Der er fra ejerkredsen modtaget tilkendegivelse omkring at der vil blive ydet finansiering såfremt dette er nødvendigt til den fortsatte drift og likviditeten er således sikret for regnskabsåret 2020/21.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets resultat og finansielle stilling efter balancedagen er på tidspunkt for godkendelse af årsregnskabet ikke væsentligt påvirket af den igangværende covid19-krise og de deraf følgende restriktioner. Det er ledelsen vurdering, at covid19-krisen ikke forventes at have væsentlig påvirkning for selskabet.

Selskabets bankforbindelse har i december 2020 opsagt dets engagement. Der er ved regnskabsafslæggelsen ikke indgået en ny aftale med den eksisterende eller en ny bankforbindelse, om et engagement for regnskabsåret 2020/21 og fremadrettet. Banken har endnu ikke krævet engagementet indfriet, men ledelsen har indgået aftale med en af kapitalejerne om at denne vil overtage engagementet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Dansk Ejendomsudvikling for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald og periodiseres frem til statusdagen. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommene, herunder ejendomsskat, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang det påhviler selskabet.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver indeholder nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er 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.

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 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 videresalg.

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

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Investeringsejendomme består af 3 ejendomme med udlejning til erhverv og beboelse. Ejendommene er beliggende i Danmark således:

- 2 i Tønder
- 1 i Randers.

Efter første indregning måles investeringsejendommene til dagsværdi. Ejendommene måles ejendom for ejendom. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af dagsværdien for ejendommene tages der udgangspunkt i normaliserede lejeindtægter. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Dagsværdien opgøres herefter ud fra den beregnede nettohusleje og afkast samt forventningen til afkastet af investeringen. Afkastsatsen er fastlægges på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger herunder indeståender i kreditinstitut og hos Grundejernes Investeringsfond.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til Grundejernes Investeringsfond.

Hensatte forpligtelser - bortset fra udskudt skat - måles til kapitalværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

A/S Dansk Ejendomsudvikling hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter mv.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste		2.219.436	2.774.581
Personaleomkostninger	1	-14.452	-20.936
Andre driftsomkostninger		-2.446.390	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-241.406	2.753.645
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-2.300.000	-500.000
Resultat før finansielle poster		-2.541.406	2.253.645
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		233.368	97.365
Nedskrivning af finansielle aktiver		-1.694.671	-335.915
Finansielle indtægter	2	437.394	399.654
Finansielle omkostninger		-855.525	-712.739
Resultat før skat		-4.420.840	1.702.010
Skat af årets resultat		721.614	-504.737
Årets resultat		-3.699.226	1.197.273
Overført resultat		-3.699.226	1.197.273
		-3.699.226	1.197.273

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>26.100.000</u>	<u>56.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>26.100.000</u>	<u>56.800.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>686.000</u>	<u>1.808.135</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>686.000</u>	<u>1.808.135</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>26.786.000</u>	<u>58.608.135</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		179.892	209.883
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		82.819	70.000
Andre tilgodehavender		34.663	80.225
Periodeafgrænsningsposter		<u>113.428</u>	<u>220.116</u>
Tilgodehavender		<u>410.802</u>	<u>580.224</u>
Likvide beholdninger		<u>2.340.881</u>	<u>496.299</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.751.683</u>	<u>1.076.523</u>
Aktiver i alt		<u>29.537.683</u>	<u>59.684.658</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		2.816.349	6.515.576
Egenkapital	4	<u>3.316.349</u>	<u>7.015.576</u>
Hensættelse til udskudt skat		2.090.371	4.972.436
Andre hensættelser		0	496.299
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.090.371</u>	<u>5.468.735</u>
Gæld til realkreditinstitutter		14.870.560	40.905.837
Selskabsskat		1.934.716	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>16.805.276</u>	<u>40.905.837</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.275.112	650.384
Gæld til kreditinstitutter		2.575.087	3.091.129
Modtagne forudbetalinger fra kunder		64.788	128.618
Leverandører af varer og tjenesteydelser		219.025	326.739
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		513.503	2.892
Selskabsskat		284.799	468.616
Skyldigt sambeskatningsbidrag		97.809	92.598
Anden gæld		1.545.471	229.732
Deposita		750.093	1.303.802
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.325.687</u>	<u>6.294.510</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>24.130.963</u>	<u>47.200.347</u>
Passiver i alt		<u>29.537.683</u>	<u>59.684.658</u>
Efterfølgende begivenheder	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	13.036	13.200
Andre personaleomkostninger	<u>1.416</u>	<u>7.736</u>
	<u>14.452</u>	<u>20.936</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	425.834	399.651
Andre finansielle indtægter	<u>11.560</u>	<u>3</u>
	<u>437.394</u>	<u>399.654</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2019		46.375.376
Tilgang i årets løb		47.444
Afgang i årets løb		<u>-22.222.077</u>
Kostpris 30. september 2020		<u>24.200.743</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2019		10.424.624
Årets værdireguleringer		-2.300.000
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>-6.225.367</u>
Værdireguleringer 30. september 2020		<u>1.899.257</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020		<u>26.100.000</u>

Noter

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom består af 3 ejendomme som udlejes til både beboelse samt erhverv primært i form af butikslokaler.

Ejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Den beregnede værdi er sammenholdt med ekstern mægleres vurdering.

Afkastet af de enkelte ejendomme er opgjort ejendom for ejendom samt ud fra et normalt driftsår.

Afkastkravet udgør for den del af ejendommene der vedrører beboelse 4,75 - 6,75 % pr. 30. september 2020 og afkastkravet udgør for den del af ejendommene der vedrører erhverv 6,5 - 8,75 % pr. 30. september 2020.

Det gennemsnitlige afkastkrav for hele ejendomsporteføljen pr. 30.09.2020 udgør 6,89 % pr. 30. september 2020 mod 6,71 % året før for de ejendomme der er pr. 30. september 2020.

En ændring af afkastkravet med +0,25% vil medføre en reduktion af dagsværdien med samlet 993 t.kr.

En ændring af afkastkravet med -0,25% vil medføre en stigning af dagsværdien med samlet 1.071 t.kr.

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019	500.000	6.515.575	7.015.575
Årets resultat	0	-3.699.226	-3.699.226
Egenkapital 30. september 2020	500.000	2.816.349	3.316.349

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2019	Gæld 30. september 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	41.556.221	16.145.672	1.275.112	9.708.678
Selskabsskat	0	1.934.716	0	0
	<u>41.556.221</u>	<u>18.080.388</u>	<u>1.275.112</u>	<u>9.708.678</u>

6 Efterfølgende begivenheder

Selskabets bankforbindelse har i december 2020 opsagt dets engagement. Der er ved regnskabsaflæggelsen ikke indgået en ny aftale med den eksisterende eller en ny bankforbindelse, om et engagement for regnskabsåret 2020/21 og fremadrettet. Banken har endnu ikke krævet engagementet indfriet, men ledelsen har indgået aftale med en af kapitalejerne om at denne vil overtage engagementet.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med det selskab, som er optaget under Tilknyttede virksomheder/finansielle anlægsaktiver. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af denne årsrapport og er indregnet i balancen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Selskabet kautionerer overfor associeret virksomheds gæld til pengeinstitut. Gælden udgør t.kr. 2.268 pr. 30. september 2020. Kautionen er begrænset til ejerandelen i den associerede virksomhed.

Der påhviler en momsreguleringsforpligtelse på ejendommene på t.kr. 252.

En realisation af prioritetsgælden vil medføre en yderligere omkostning på t.kr. 77.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 16.146, er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør t.kr. 26.100.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, som pr. 30. september 2020 udgør t.kr. 2.575, har selskabet udstedt skadeløsbrev på t.kr. 1.000, der giver pant i en af selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør t.kr. 15.300. Desuden er der til sikkerhed for samme gæld til pengeinstitut udstedt ejerpantebrev på t.kr. 2.000, der giver pant i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør t.kr. 26.100.

Endvidere er der til sikkerhed for ovenstående gæld til pengeinstitut pantsat kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi af tilknyttede og associerede virksomheder udgør pr. 30. september 2020 henholdsvis t.kr. 0 og t.kr. 2.042.

Derudover er der givet transport i et tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed på t.kr. 83.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jeanette Juul Larsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-287228131448
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2021 kl.: 10:03:11
Underskrevet med NemID

Jeanette Juul Larsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-287228131448
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2021 kl.: 10:03:11
Underskrevet med NemID

Knud Erik Juul Larsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-154399882665
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2021 kl.: 09:26:25
Underskrevet med NemID

louise Juul-Larsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-308632461027
Tidspunkt for underskrift: 12-03-2021 kl.: 23:04:08
Underskrevet med NemID

Arne Kjær Jørgensen

Som Revisor NEM ID
RID: 53575210
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2021 kl.: 07:54:12
Underskrevet med NemID

Sean Christensen

Som Revisor NEM ID
RID: 1059562645000
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2021 kl.: 06:20:52
Underskrevet med NemID

Jeanette Juul Larsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-287228131448
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2021 kl.: 07:59:36
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 63a1565ckjx241874903