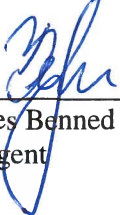


*Partselskabet Bornholm Invest  
c/o Rønne Revision, Store Torvegade 12,1  
3700 Rønne*

*CVR-nummer: 17 00 04 89*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2020*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10/6 2021

  
\_\_\_\_\_  
Dines Benned Jensen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8

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

Anvendt regnskabspraksis .....	10
Resultatopgørelse .....	13
Balance .....	14
Egenkapitalopgørelse .....	16
Noter .....	17

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Partselskabet Bornholm Invest.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 22. april 2021

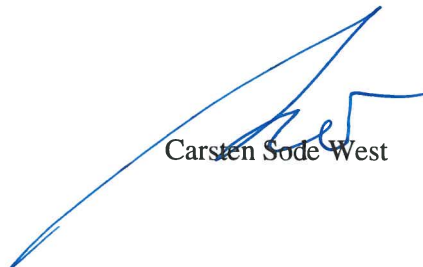
**Ejendoms- og selskabsadministrator:**  
**Rønne Revision**



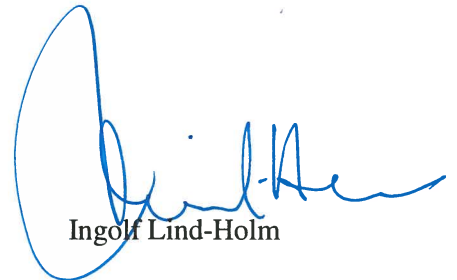
**Bestyrelse**



Anette Stæhr  
Formand



Carsten Sode West



Ingolf Lind-Holm

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til partshaverne i Partselskabet Bornholm Invest

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Partselskabet Bornholm Invest for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 perioden 1. januar - 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 ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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.

Sæby, den 22. april 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

  
Morten Kallehauge  
Statsautoriseret revisor  
mne19688

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Partselskabet Bornholm Invest c/o Rønne Revision, Store Torvegade 12,1 3700 Rønne
	E-mail: ak@ronnerevision.dk
	CVR-nr.: 17 00 04 89
	Kommune: Bornholm
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Anette Stæhr, formand Carsten Sode West Ingolf Lind-Holm
<b>Ejendoms- administration</b>	Rønne Revision Anders Kofoed Store Torvegade 12,1. 3700 Rønne
<b>Selskabs- administration</b>	Rønne Revision Anders Kofoed Store Torvegade 12,1. 3700 Rønne
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Algade 53 9100 Aalborg
<b>Advokat</b>	Winsløw Dines Benned Jensen Gammel Strand 34 1009 København K
<b>Revisor</b>	BDO Morten Kallehauge Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Sæbygårdsvej 25 9300 Sæby

## LEDELSESBERETNING

### **Virksomhedens hovedaktivitet**

Partsselskabets hovedaktivitet er udlejning og drift af Bornholms største detailhandelscenter, Snellemark Centret.

### **Indregning og måling af investeringsejendomme**

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Herudover er der ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i året lykkedes med en gennemsnitlig udlejning af 100% af butiksarealet i Snellemark Centret. Alle lejemål er således udlejet ultimo 2020. Fald i lejeindtægterne på t.kr. 180 kan relateres til coronakrisen og periodevis nedlukning af storcentre.

Selskabet ejer udover Snellemark Centret ejendommene Snellemark 1, 3, 5, 7, 9 og 11 og Havnegade 1, der alle har været udlejet i året.

Selskabets driftsomkostningerne er faldet med t.kr. 209 til t.kr. 1.162.

Selskabets administrationsudgifter er steget med t.kr. 744 til t.kr. 1.544. Stigningen skyldes primært advokatbistand i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling og vedståelse af retshæftelse, herunder udgifter til retsafgifter.

Bestyrelsen har i året samarbejdet aktivt med Bornholms Regionskommune om udviklingen af havneområdet og SnellemarkCentrets omgivelser og udvidelsesmuligheder. I de to foregående ledelsesberetninger er orienteret om arbejdet med at finde finansielle samarbejdspartnere med henblik på realisering af disse udvidelsesmuligheder. Dette arbejde har med ekstern bistand fortsat i året.

Selskabets likviditet har hele året været god.

Ejendommenes dagsværdi er i år baseret på en afkastbaseret model. Der er anvendt et afkast på 7,5%. Ejendommens værdi er i året på baggrund heraf nedsat med t.kr. 500.

Årets resultat t.kr. 6.267 før værdireguleringer må ud fra de givne forudsætninger betegnes som tilfredsstillende. Efter værdiregulering af ejendommen udgør resultatet t.kr. 5.767. Balancesummen udgør t.kr. 116.543, og egenkapitalen t.kr. 86.911.

Bestyrelsen foreslår, at der udloddes kr. 30,- pr. anpart i udbytte.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2021**

Selskabet forventer tæt på fuld udlejning i 2021 og der budgetteres således med et overskud på t.kr. 7.177 før værdireguleringer. Corona-krisens længde og omfanget af restriktioner kan dog ændre på dette resultat.

Selskabets soliditet og likviditet er fortsat meget tilfredsstillende, hvorfor bestyrelsen har fastholdt at indstille til generalforsamlingen, at der udloddes kr. 30,- pr. anpart eller samlet set kr. 3,4 mio.

## LEDELSESBERETNING

Bestyrelsen vil fortsat arbejde aktivt med udvikling af centeret og etablering af den nødvendige finansielle opbakning hertil.

Der arbejdes tillige fortsat med en trafikoplægning og ny lokalplan for havnearealet tæt på Snellemark Centret. Bestyrelsen vil fortsat arbejde for at påvirke denne proces således at centrets udviklingsmuligheder ikke begrænses.

### Resultatopgørelse 2020 i relation til budget samt budget for 2021.

#### Resultatopgørelse i t.kr.

	Budget 2020	Realiseret 2020	Afvigelse	Budget 2021
Bruttofortjeneste .....	7.806	7.129	677	7.992
Personaleomkostninger .....	-480	-480	0	-480
<b>Resultat før renter &amp; værdiregulering</b>	<b>7.326</b>	<b>6.649</b>	<b>677</b>	<b>7.512</b>
Finansieringsomkostninger .....	-346	-382	36	-335
<b>Resultat før værdiregulering .....</b>	<b>6.980</b>	<b>6.267</b>	<b>713</b>	<b>7.177</b>



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Partselskabet Bornholm Invest for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler for regnskabsklasse C samt partselskabets vedtægter.

Årsregnskabet 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, herudover indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme og gældsforpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå partselskabet, 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.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme og fællesomkostninger indgår ikke i huslejeindtægterne.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger mv. optages i balancen.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesomkostningsregnskabet.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter advokathonorar, selskabsadministration, revisorhonorar og øvrige administrationsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter honorar til bestyrelsen.

### **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 finansielle forpligtelser, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Grunde og bygninger**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til grundenes og bygningernes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Bygninger under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af den afkastbaseret model opgøres værdien på basis af grundenes og ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på grunde og bygningerne, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### **Egne parter**

Køb og salg af samt indskud og tilbagebetalinger på egne parter indregnes direkte på egenkapitalen.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Skat**

Regnskabet indeholder ikke skat, idet de enkelte parthavere medtager resultatet fra partselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Resultatfordeling og andel i egenkapital**

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt parthaverne i forhold til deres andel af partskapitalen.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>7.129.367</b>	<b>7.844</b>
1 Personaleomkostninger.....	-480.000	-480
Værdireguleringer.....	-500.000	-11.490
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>6.149.367</b>	<b>-4.126</b>
Finansielle omkostninger.....	-381.804	-411
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>5.767.563</b>	<b>-4.537</b>
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>5.767.563</b>	<b>-4.537</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	3.422.520	3.463
Overført resultat.....	2.345.043	-8.000
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>5.767.563</b>	<b>-4.537</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
 AKTIVER

	2020	2019 kr. 1000
2 Grunde og bygninger.....	110.700.000	111.200
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>110.700.000</b>	<b>111.200</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>110.700.000</b>	<b>111.200</b>
3 Andre tilgodehavender .....	484.581	241
Periodeafgrænsningsposter.....	22.482	25
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>507.063</b>	<b>266</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>5.336.064</b>	<b>5.290</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>5.843.127</b>	<b>5.556</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>116.543.127</b>	<b>116.756</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
PASSIVER

	2020	2019 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	49.200.000	49.200
Overført resultat.....	34.288.213	32.206
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	3.422.520	3.463
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>86.910.733</b>	<b>84.869</b>
Prioritetsgæld.....	24.316.206	26.337
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>24.316.206</b>	<b>26.337</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	2.044.888	2.029
Anden gæld.....	3.271.300	3.521
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>5.316.188</b>	<b>5.550</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>29.632.394</b>	<b>31.887</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>116.543.127</b>	<b>116.756</b>
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019 kr. 1000
Virksomhedskapital primo .....	49.200.000	49.200
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>49.200.000</b>	<b>49.200</b>
Overført resultat, primo .....	32.205.410	40.451
Årets resultat.....	2.345.043	-8.000
Køb anpartar .....	-262.240	-245
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>34.288.213</b>	<b>32.206</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	3.462.810	0
Foreslået udbytte .....	3.422.520	3.463
Udloddet udbytte .....	-3.462.810	0
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo .....</b>	<b>3.422.520</b>	<b>3.463</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>86.910.733</b>	<b>84.869</b>

NOTER

	2020	2019 kr. 1000
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Bestyrelses honorar .....	480.000	480
	<u>480.000</u>	<u>480</u>
 <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris, primo .....		134.243.365
Tilgang i årets løb .....		0
Afgang i årets løb .....		0
		<u>134.243.365</u>
Kostpris 31. december 2020		134.243.365
Værdireguleringer til dagsværdi, primo .....		-23.043.365
Årets værdiregulering .....		-500.000
		<u>-23.543.365</u>
Værdiregulering til dagsværdi 31. december 2020		-23.543.365
 Af-/nedskrivninger, primo .....		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....		0
Årets af-/nedskrivninger .....		0
		<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2020		0
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 .....</b>		<b><u>110.700.000</u></b>

Ejendomsværdi ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 116.540.000 vedrørende Snellemark 17, Havnegade 1, Havnegade 1.1, Snellemark 1, Snellemark 3, Snellemark 5, Snellemark 7, Snellemark 9 og Snellemark 11. (Heraf udgør grundværdien 8.963.300) Ejendommene udlejes primært som butikker.

Den beregnede dagsværdi for ejendommene opgøres på basis af grundenes og ejendommenes samlede driftsafkast, et fastsat forretningskrav samt forventninger til forbedringsomkostninger. Der er i beregningen fastsat en forrentningsprocent på 7,5%.

I beregningen af driftsafkastet er der taget hensyn til forventede ændringer i lejeniveauet, svarende til reguleringer i de aktuelle lejekontrakter. I beregningen indgår tillige vedligeholdelsesomkostninger med t.kr 300 og en fraflytningsrisiko på 5%.



NOTER

	2020	2019 kr. 1000
<b>3 Andre tilgodehavender</b>		
Huslejedebitorer .....	139.325	4
Afregning fællesregnskab.....	343.131	235
Øvrige tilgodehavender .....	2.125	2
	<u>484.581</u>	<u>241</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	28.366.167	26.361.094	2.044.888	16.105.281
	<u>28.366.167</u>	<u>26.361.094</u>	<u>2.044.888</u>	<u>16.105.281</u>

	2020	2019 kr. 1.000
<b>Specifikation af langfristede gældsforpligtelser</b>		
Realkredit Danmark, FlexKort 20 år.....	21.490.182	22.567
Realkredit Danmark, Obl. 1,00% / 5 år .....	4.928.501	5.886
	<u>26.418.683</u>	<u>28.453</u>
Amortisering primo .....	-86.984	-122
Årets kursregulering .....	0	0
Amortisering kursregulering .....	29.395	35
	<u>-57.589</u>	<u>-87</u>
Prioritetsgæld, opgjort til amortiseret kostpris .....	26.361.094	28.366
Heraf kortfristet del til afvikling i 2021 .....	-2.044.888	-2.029
	<u>24.316.206</u>	<u>26.337</u>
Restgæld efter 5 år .....	<u>16.105.281</u>	
Kursværdien af restgælden ultimo året .....	<u>26.637.883</u>	

**5 Eventualposter mv.**

Partselskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for ejendomsselskabet og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

NOTER

	2020	2019
		kr. 1000

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 26,4 mio., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssigværdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 94,3 mio. Selskabet har til sikkerhed for engagement med pengeinstitut udstedt et ejerpantebrev på kr. 35 mio., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.