



**B a a g ø e | S c h o u**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab

**Jønson Invest ApS**  
Viermosevej 2, 3600 Frederikssund

CVR-nr. 21 67 24 08

**Årsrapport**  
**2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26/2 2021

---

Kim Kennet Jønson



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1/10 2019 - 30/9 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Noter	15 - 17



## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 for Jønson Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/9 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/10 2019 - 30/9 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 26/2 2020

**Direktion**

Kim Kennet Jønson



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejeren i Jønson Invest ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jønson Invest ApS for regnskabsåret 1/10 2019 - 30/9 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. 30/9 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1 /10 2019 - 30/9 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 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.



## 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.

### 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.



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

København, den 26/2 2021  
**Baagø | Schou**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 21 14 81 48

Bent Pallesen  
Statsautoriseret revisor  
mne21443

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Jønson Invest ApS  
Viermosevej 2  
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 21 67 24 08  
Hjemsted: Frederikssund  
Regnskabsår: 1/10 - 30/9

**Direktion**

Kim Kennet Jønson

**Revision**

**Baagøe** | Schou  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fiolstræde 44, 3. th.  
1171 København K

**Tilknyttet virksomhed**

Jønson Finans ApS, Frederikssund



## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og udlejning af fast ejendom samt investeringsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

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

Årets nettoomsætning udgør tkr. 2.429 mod tkr. 3.274 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør tkr. 1.242 mod tkr. 2.509 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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





## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jønson Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Opfylder de udenlandske tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder kriterierne for selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til en gennemsnitlig valutakurs for perioden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, som er opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Andre driftsindtægter

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Personaleomkostninger

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

#### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab 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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

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

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

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelse af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associeret virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af ny tilknyttet virksomhed anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter den nytilkøbte virksomheds aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Jønson Invest ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1/10 2019 - 30/9 2020**

Note		2018/19 tkr.	
	<b>NETTOOMSÆTNING</b>	<b>2.429.076</b>	<b>3.274</b>
	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-262.623	-277
	Andre driftsindtægter	6.240	6
	Andre eksterne omkostninger	-289.373	-191
1	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	260
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>1.883.320</b>	<b>3.072</b>
2	Personaleomkostninger	-493.566	-60
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.389.754</b>	<b>3.012</b>
5	Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	101.578	0
	Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed	0	-25
	Andre finansielle indtægter	1.275.631	927
	Øvrige finansielle omkostninger	-1.093.576	-778
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.673.387</b>	<b>3.136</b>
3	Skat af årets resultat	-430.884	-627
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.242.503</b>	<b>2.509</b>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	101.578	-25
	Udbytte for regnskabsåret	56.500	55
	Overføres til overført resultat	1.084.425	2.479
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>1.242.503</b>	<b>2.509</b>

**BALANCE 30/9 2020**

Note	A K T I V E R		30/9 2019 tkr.
	Investeringsejendomme	43.738.894	42.239
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>43.738.894</b>	<b>42.239</b>
	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	9.701.578	0
5	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>9.701.578</b>	<b>0</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>53.440.472</b>	<b>42.239</b>
	Tilgodehavende skat hos tilknyttet virksomhed	14.798	0
	Tilgodehavende selskabsskat	67.127	0
	Andre tilgodehavender	29	0
	Periodeafgrænsningsposter	27.032	17
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>108.986</b>	<b>17</b>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>22.761.934</b>	<b>15.880</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>93.293</b>	<b>4.726</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>22.964.213</b>	<b>20.623</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>76.404.685</b>	<b>62.862</b>

**BALANCE 30/9 2020**

Note	P A S S I V E R		30/9 2019 tkr.
	Virksomhedskapital	148.700	149
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	101.578	0
	Overført resultat	36.119.468	34.947
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	56.500	55
6	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>36.426.246</b>	<b>35.151</b>
	Hensættelse til udskudt skat	3.673.500	3.414
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>3.673.500</b>	<b>3.414</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	11.944.936	12.976
	Deposita	211.750	0
	Lånekreditor	10.418.335	197
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>22.575.021</b>	<b>13.173</b>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	1.234.436	1.230
	Gæld til pengeinstitutter	265.055	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	139.158	1.128
	Gæld til tilknyttet virksomhed	9.713.703	0
	Selskabsskat	0	112
	Anden gæld	2.377.566	8.654
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>13.729.918</b>	<b>11.124</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>36.304.939</b>	<b>24.297</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>76.404.685</b>	<b>62.862</b>
8	Eventualposter mv.		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Finansielle instrumenter		



**NOTER****Nr. 1 - Værdiregulering af investeringsejendomme**

	2018/19 tkr.	
Regulering til dagsværdi, investeringsejendomme	0	0
Avance ved salg af investeringsejendom	0	260
	<u>0</u>	<u>260</u>

**Nr. 2 - Personaleomkostninger**

Lønninger	-6.658	57
Pensioner	500.000	0
Andre omkostninger til social sikring	224	3
	<u>493.566</u>	<u>60</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

**Nr. 3 - Skat af årets resultat**

	2018/19 tkr.	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-170.642	-337
Regulering af udskudt skat	-259.800	-289
Andre skatter	-442	-1
	<u>-430.884</u>	<u>-627</u>

**Nr. 4 - Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1/10 2019	45.238.894
Årets tilgang	1.500.000
Årets afgang	0
<b>Kostpris 30/9 2020</b>	<u><b>46.738.894</b></u>

Regulering til dagsværdi 1/10 2019	-3.000.000
Årets regulering	0
<b>Regulering til dagsværdi 30/9 2020</b>	<u><b>-3.000.000</b></u>

<b>Regnskabsmæssig værdi 30/9 2020</b>	<u><b>43.738.894</b></u>
--	--------------------------



## NOTER

### Nr. 4 - Materielle anlægsaktiver - fortsat

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,59 %
Højeste afkastprocent	10,82 %
Laveste afkastprocent	5,68 %

#### Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

	<b>Kapitalandele i tilknyttet virksomhed</b>
<b>Nr. 5 - Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1/10 2019	0
Årets tilgang	9.600.000
Årets afgang	0
<b>Kostpris 30/9 2020</b>	<b><u>9.600.000</u></b>
Værdireguleringer 1/10 2019	0
Andel af årets resultat	101.578
Andel af årets udlodning	0
Årets afgang	0
<b>Værdireguleringer 30/9 2020</b>	<b><u>101.578</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30/9 2020</b>	<b><u><u>9.701.578</u></u></b>

**NOTER**

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
<b>Nr. 6 - Egenkapital</b>					
Saldo 1/10 2019	148.700	0	34.947.319	55.300	35.151.319
Udbetalt udbytte	0	0	0	-55.300	-55.300
Overført resultat	0	101.578	1.084.425	56.500	1.242.503
Afledte finansielle instrumenter	0	0	87.724	0	87.724
Regulering	0	0	0	0	0
	<u>148.700</u>	<u>101.578</u>	<u>36.119.468</u>	<u>56.500</u>	<u>36.426.246</u>

**Nr. 7 - Langfristede gældsforpligtelser**

	Amortiserede kostpris 30/9 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitut	12.929.372	984.436	8.005.236
Lånekreditor	10.668.335	250.000	9.418.335
	<u>23.597.707</u>	<u>1.234.436</u>	<u>17.423.571</u>

**Nr. 8 - Eventualposter mv.**

Der påhviler ikke selskabet eventualposter mv.

**Nr. 9 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Tinglyste ejerpantebreve, nom. tkr. 4.314, med pant i investeringsejendomme til regnskabsmæssig værdi, tkr. 5.950, er ikke deponeret til sikkerhed.

Tinglyst ejerpantebrev, nom. tkr. 3.401, med pant i investeringsejendom til regnskabsmæssig værdi, tkr. 13.105, er deponeret til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut.

Til sikkerhed for alt bankmellemværende er deponeret værdipapirer samt bankindestående, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 8.437.

**Nr. 10 - Finansielle instrumenter**

Selskabet har indgået renteswapkontrakt på i alt tkr. 3.457 med udløb i 2022.

Såfremt aftalen opsiges før udløb, vil de økonomiske konsekvenser for selskabet blive bestemt af renteniveauet på det aktuelle tidspunkt.

På balancetidspunktet har selskabet konstateret et akkumuleret urealiseret tab på tkr. 179, der er medtaget i balancen som "Anden gæld". Kursavance efter skat for året 2019/20, tkr. 88, er indregnet direkte på egenkapitalen.

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.

## Kim Kennet Jønson

---

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-285600104066

Dato for underskrift: 26-02-2021

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Bent Pallesen

---

Som Statsautoriseret revisor

RID: 1111162090734

Dato for underskrift: 26-02-2021

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Kim Kennet Jønson

---

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-285600104066

Dato for underskrift: 26-02-2021

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 4687e05fHhW241814479

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](http://www.esignatur.dk).