

F P & K Ejendomme ApS
Hølletvej 3, 6920 Videbæk

CVR-nr. 25 99 69 68

Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2021

Kaare Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for F P & K Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Videbæk, den 14. april 2021

Direktion

Kaare Kristensen

Leif Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i F P & K Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for F P & K Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Herning, den 14. april 2021

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor
mne31399

Selskabsoplysninger

Selskabet	F P & K Ejendomme ApS Hølletvej 3 6920 Videbæk CVR-nr.: 25 99 69 68 Stiftet: 11. april 2001 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kaare Kristensen Leif Pedersen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Bankforbindelse	Spar Nord Bank A/S, Dalgasgade 30, 7400 Herning
Dattervirksomheder	Byala - 307 LTD, Bulgarien Byala - 412 LTD, Bulgarien Obzor C - 214 LTD, Bulgarien Obzor C - 215 LTD, Bulgarien Obzor B - 109 LTD, Bulgarien Midland ApS, Herning

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom til såvel bolig- som erhvervsformål og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af nedskrivning af ejendomme i selskabets bulgarske datterselskaber med ca. t.kr. 1.800.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for F P & K Ejendomme 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.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Ejendomme i 5 datterselskaber i Bulgarien er blevet vurderet og indregnet til dagsværdi.

Værdien af kapitalandelene er derved nedskrevet med kr. 1,8 mill., som har påvirket både resultat og egenkapital i 2020.

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 årsrapporten 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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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 klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre eksterne omkostninger samt omkostninger 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

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 mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet 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 sambeskatte 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme 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 ejendommens 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”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

F P & K Ejendomme ApS 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte ændring af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes negativ værdi af renteswap.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste	1.920.787	1.965.084
Værdiregulering af investeringsejendomme	822.000	0
2 Personaleomkostninger	-200.000	-200.000
Driftsresultat	2.542.787	1.765.084
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.683.108	-162.165
Andre finansielle indtægter	0	1.276
Øvrige finansielle omkostninger	-420.655	-416.958
Resultat før skat	439.024	1.187.237
3 Skat af årets resultat	-469.788	-296.228
Årets resultat	-30.764	891.009
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	891.009
Disponeret fra overført resultat	-30.764	0
Disponeret i alt	-30.764	891.009

Balance 31. december

Aktiver	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	27.436.000	26.614.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.436.000</u>	<u>26.614.000</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.631.713	4.312.523
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.631.713</u>	<u>4.312.523</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>30.067.713</u>	<u>30.926.523</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	380.022	213.478
Tilgodehavende selskabsskat	35.698	0
Andre tilgodehavender	589.545	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.005.265</u>	<u>213.478</u>
Likvide beholdninger	<u>288.282</u>	<u>709.655</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.293.547</u>	<u>923.133</u>
Aktiver i alt	<u>31.361.260</u>	<u>31.849.656</u>

Balance 31. december

Passiver	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for sikringstransaktioner	-1.099.109	-912.454
Overført resultat	13.225.251	13.256.015
Egenkapital i alt	<u>12.251.142</u>	<u>12.468.561</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.955.200	2.774.360
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.955.200</u>	<u>2.774.360</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	11.222.231	12.953.437
Deposita	605.358	582.860
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.827.589</u>	<u>13.536.297</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	619.000	754.000
Gæld til pengeinstitutter	1.331.416	0
Selskabsskat	0	11.026
Anden gæld	967.800	1.135.600
Periodeafgrænsningsposter	1.409.113	1.169.812
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.327.329</u>	<u>3.070.438</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>16.154.918</u>	<u>16.606.735</u>
Passiver i alt	<u>31.361.260</u>	<u>31.849.656</u>

1 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for sikringstransaktioner kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	-695.466	12.365.006	11.794.540
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	891.009	891.009
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-216.988	0	-216.988
Egenkapital 1. januar 2020	<u>125.000</u>	<u>-912.454</u>	<u>13.256.015</u>	<u>12.468.561</u>
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-30.764	-30.764
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-186.655	0	-186.655
	<u>125.000</u>	<u>-1.099.109</u>	<u>13.225.251</u>	<u>12.251.142</u>

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
Årets resultat	-30.764	891.009
9 Reguleringer	1.749.253	866.804
10 Ændring i driftskapital	-923.889	47.521
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	794.600	1.805.334
Renteindbetalinger og lignende	0	1.276
Renteudbetalinger og lignende	-420.655	-416.958
Pengestrøm fra ordinær drift	373.945	1.389.652
Betalt selskabsskat	-283.026	-117.766
Pengestrømme fra driftsaktivitet	90.919	1.271.886
Afdrag på langfristet gæld	-1.843.708	-788.479
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1.843.708	-788.479
Ændring i likvider	-1.752.789	483.407
Likvider 1. januar	709.655	226.248
Likvider 31. december	-1.043.134	709.655
Likvider		
Likvide beholdninger	288.282	709.655
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	-1.331.416	0
Likvider 31. december	-1.043.134	709.655

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.	Afledte finansielle instrumenter kr.
Dagsværdi 31. december	27.436.000	-1.409.113
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	822.000	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	-186.655
	2020 kr.	2019 kr.

2. Personaleomkostninger

Pensioner	200.000	200.000
	200.000	200.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	288.948	296.228
Årets regulering af udskudt skat	180.840	0
	469.788	296.228

Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	15.411.574	15.411.574
Kostpris 31. december	15.411.574	15.411.574
Regulering til dagsværdi 1. januar	11.202.426	11.202.426
Årets værdiregulering	822.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december	12.024.426	11.202.426
Regnskabsmæssig værdi 31. december	27.436.000	26.614.000

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.

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	6,75
Højeste afkastprocent	8,00
Laveste afkastprocent	6,00

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.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 3.600 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 12.251 t.kr. til 9.443 t.kr.

Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	5.949.857	5.949.857
Kostpris 31. december	5.949.857	5.949.857
Nedskrivninger 1. januar	-1.637.334	-1.482.440
Årets resultat efter skat	-1.680.810	-154.894
Nedskrivninger 31. december	-3.318.144	-1.637.334
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.631.713	4.312.523
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Byala - 307 LTD	Bulgarien	100 %
Byala - 412 LTD	Bulgarien	100 %
Obzor C - 214 LTD	Bulgarien	100 %
Obzor C - 215 LTD	Bulgarien	100 %
Obzor B - 109 LTD	Bulgarien	100 %
Midland ApS	Herning	100 %
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.841.231	13.707.437
Heraf forfalder inden for 1 år	-619.000	-754.000
	11.222.231	12.953.437
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	8.700.000	9.000.000

Noter

7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.841 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 19.908 t.kr.

Til sikkerhed for eventuel gæld til ejerforening er der stillet følgende sikkerhed:

Ejerpantebrev nom. t.kr. 3 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 738.

8. **Eventualposter**

Eventualforpligtelser

Udover garantier knyttet til virksomhedens normale aktivitet er der herudover ingen eventualposter.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
9. Reguleringer		
Værdiregulering af investeringsejendomme	-822.000	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.680.810	154.894
Andre finansielle indtægter	0	-1.276
Øvrige finansielle omkostninger	420.655	416.958
Skat af årets resultat	469.788	296.228
	<u>1.749.253</u>	<u>866.804</u>
10. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-756.089	20.521
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-167.800	27.000
	<u>-923.889</u>	<u>47.521</u>