

**Ejendomsselskabet af 1.12.2001 ApS**

**Lindevej 16, 7200 Grindsted**

---

**Årsrapport for**

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

---

**CVR-nr. 26 34 77 85**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juli 2021.

---

Per Terkelsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

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

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Egenkapitalopgørelse
- 15 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet af 1.12.2001 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 8. juli 2021

**Direktion**

Per Terkelsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet af 1.12.2001 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1.12.2001 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 regnskabsåret 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 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Grindsted, den 8. juli 2021

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Rechnagel  
statsautoriseret revisor  
mne34140

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet af 1.12.2001 ApS  
Lindevej 16  
7200 Grindsted

CVR-nr.: 26 34 77 85

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Per Terkelsen

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hedemarken 23  
7200 Grindsted

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.550 t.kr. mod 1.610 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 714 t.kr. mod 793 t.kr. sidste år. Regnskabet er positivt påvirket med dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 780 t. kr. før skat mod en positiv regulering på 1.051 t kr. før skat sidste år

Selskabets ejendomme, som består i overvejende grad af boligudlejningsejendomme, er i det væsentlige værdiansat på baggrund af forventede normaliserede driftsresultater og en nettoforrentning. Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 4 - 6 % for ejendomme i Trekantsområdet og 5-8 % for øvrige ejendomme, som er beliggende i tilknytning til Trekantsområdet.

Som konsekvens af forholdene på ejendomsmarkedet, hvor aktiviteten i perioder kan være lav, knytter der sig naturligt en usikkerhed til fastsættelse af værdien af selskabets beholdning af investeringsejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1.12.2001 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 tilbageførslers 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi og hermed forbundne gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet af 1.12.2001 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

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

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.549.888</b>	<b>1.609.575</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	780.000	1.051.545
2 Personaleomkostninger	<u>-518.008</u>	<u>-533.310</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.811.880</b>	<b>2.127.810</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.851	0
Andre finansielle indtægter	13.997	17.488
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-922.213</u>	<u>-1.036.969</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>915.515</b>	<b>1.108.329</b>
Skat af årets resultat	<u>-201.407</u>	<u>-315.823</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>714.108</u></b>	<b><u>792.506</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>714.108</u>	<u>792.506</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>714.108</u></b>	<b><u>792.506</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	45.405.001	44.625.001
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>45.405.001</u>	<u>44.625.001</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>45.405.001</u></b>	<b><u>44.625.001</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.649	86.085
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	749.873	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	5.348
Andre tilgodehavender	386	0
Periodeafgrænsningsposter	59.158	50.024
Tilgodehavender i alt	<u>831.066</u>	<u>141.457</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	46.753	586
Værdipapirer i alt	<u>46.753</u>	<u>586</u>
Likvide beholdninger	981.049	591.236
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.858.868</u></b>	<b><u>733.279</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>47.263.869</u></b>	<b><u>45.358.280</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	<u>12.356.926</u>	<u>11.642.818</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>12.481.926</u></b>	<b><u>11.767.818</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>3.135.176</u>	<u>2.985.997</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.135.176</u></b>	<b><u>2.985.997</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	27.157.364	24.344.710
	Kreditinstitutter i øvrigt	385.140	0
	Deposita	<u>835.790</u>	<u>811.144</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>28.378.294</u>	<u>25.155.854</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	833.064	900.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	97.486	70.468
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.143.098	4.178.995
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	52.228	0
	Anden gæld	<u>142.597</u>	<u>299.148</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.268.473</u>	<u>5.448.611</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>31.646.767</u></b>	<b><u>30.604.465</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>47.263.869</u></b>	<b><u>45.358.280</u></b>

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	10.850.312	10.975.312
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>792.506</u>	<u>792.506</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	11.642.818	11.767.818
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>714.108</u>	<u>714.108</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>12.356.926</u></b>	<b><u>12.481.926</u></b>



## Noter

1. Oplysninger om dagsværdi	Investerings- ejendomme	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 31. december 2020	45.405.000	46.753
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	780.000	-1.120
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	517.542	496.485
Pensioner	0	36.525
Andre omkostninger til social sikring	466	300
	<u>518.008</u>	<u>533.310</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	82.073	165.076
Andre finansielle omkostninger	840.140	871.893
	<u>922.213</u>	<u>1.036.969</u>
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	30.855.092	30.855.092
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>30.855.092</b>	<b>30.855.092</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	13.769.909	12.718.364
Årets regulering til dagsværdi	780.000	1.051.545
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b>14.549.909</b>	<b>13.769.909</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>45.405.001</b>	<b>44.625.001</b>

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.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Selskabets ejendomme består i overvejende grad af boligudlejningsejendomme. Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 4 - 6 % for ejendomme i Trekantsområdet og 5-8 % for øvrige ejendomme som er beliggende i tilknytning til Trekantsområdet. Der er anvendt en normaliseret indtjening på i alt 2.596 t.kr. ved opgørelsen af dagsværdien.

### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	27.990.428	833.064	27.157.364	15.774.224
Kreditinstitutter i øvrigt	385.140	0	385.140	0
Deposita	835.790	0	835.790	0
	<u>29.211.358</u>	<u>833.064</u>	<u>28.378.294</u>	<u>15.774.224</u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 27.998 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger. Til sikkerhed for engaement med pengeinstitut mv. er der afgivet pant i ejerpantebreve på nom. 3.135 t.kr. med pant i grunde og bygninger. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte grunde og bygninger udgøre pr. 31. december 2020 udgør 45.405 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Terkelsen Holding ApS, CVR-nr. 27 64 15 98, som administrationsselskab 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.

## Noter

---

### 7. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af årsregnskabet for moderselskabet.

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