

**Ejendomsselskabet Løntoft 8**  
**Sønderborg ApS**  
**Løntoft 8 - Ragebøl**  
**6400 Sønderborg**

---

**CVR-nummer 26478286**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. april 2021



Svend Erik Bendiksen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ejendomsselskabet Løntoft 8  
Sønderborg ApS

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Løntoft 8 Sønderborg ApS  
Løntoft 8 - Ragebøl  
6400 Sønderborg

Telefon: +45 74 42 17 20  
Hjemstedskommune: Sønderborg  
CVR-nummer: 26478286  
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

### Direktion

Svend Erik Bendiksen

### Revisor

Dansk Revision Sønderborg  
godkendt revisionsanpartsselskab  
Sundsmarkvej 18, 1.  
6400 Sønderborg

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Løntoft 8 Sønderborg ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 2020 - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, 15. april 2021

**Direktionen:**

  
Svend Erik Bendiksen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendomsselskabet Løntoft 8 Sønderborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Løntoft 8 Sønderborg ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

---

Sønderborg, 15. april 2021

### Dansk Revision Sønderborg

godkendt revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 30816471



Flemming Wildenrød  
Registreret revisor  
mne12610

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive virksomhed med handel og service samt investering i fast ejendom, værdipapirinvestering samt beslægtede formål.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2020	2019
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>257.167</b>	<b>261</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-57.980	-64
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>199.187</b>	<b>197</b>
	Finansielle indtægter	5.349	25
	Finansielle omkostninger	-4.437	-3
	<b>Resultat før skat</b>	<b>200.099</b>	<b>219</b>
1	Skat af årets resultat	-50.622	-55
	<b>Årets resultat</b>	<b>149.477</b>	<b>164</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	149.477	164
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>149.477</b>	<b>164</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
3	Grunde og bygninger	1.920.809	1.921
4	Produktionsanlæg og maskiner	0	1
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	578.999	606
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.499.807</b>	<b>2.528</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.499.807</b>	<b>2.528</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	415.757	412
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>415.757</b>	<b>412</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>426.371</b>	<b>99</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>842.128</b>	<b>511</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.341.936</b>	<b>3.039</b>



Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for opskrivninger	800.296	770
	Overført resultat	1.902.919	1.753
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.828.215</b>	<b>2.649</b>
	Hensættelser til udskudt skat	373.677	345
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>373.677</b>	<b>345</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.600	11
	Gæld til tilknyttede virksomheder	34.854	14
	Skyldig sambeskatningsbidrag	21.353	21
	Anden gæld	73.236	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>140.043</b>	<b>45</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>140.043</b>	<b>45</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.341.936</b>	<b>3.039</b>

- 6 Eventualforpligtelser  
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Reserver for op- skrivnin- ger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	125	770	1.753	2.649
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	30	0	30
Årets resultat	0	0	149	149
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>800</b>	<b>1.903</b>	<b>2.828</b>

Noter	2020	2019
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	22.316	22
Regulering af udskudt skat	<u>28.306</u>	<u>33</u>
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b><u>50.622</u></b>	<b><u>55</u></b>
<b>2 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft 1 beskæftiget. Sidste års antal beskæftigede var ligeledes 1.		
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	<u>1.512.662</u>	<u>1.513</u>
Kostpris 31. december	<u>1.512.662</u>	<u>1.513</u>
Opskrivninger 1. januar	904.696	875
Årets opskrivninger	<u>30.000</u>	<u>30</u>
Opskrivninger 31. december	<u>934.696</u>	<u>905</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-496.549	-467
Årets af- og nedskrivninger	<u>-30.000</u>	<u>-30</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-526.549</u>	<u>-497</u>
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b><u>1.920.809</u></b>	<b><u>1.921</u></b>
<b>4 Produktionsanlæg og maskiner</b>		
Kostpris 1. januar	<u>901.780</u>	<u>902</u>
Kostpris 31. december	<u>901.780</u>	<u>902</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-901.180	-895
Årets af- og nedskrivninger	<u>-600</u>	<u>-7</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-901.780</u>	<u>-901</u>
<b>Produktionsanlæg og maskiner i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1</u></b>

	2020	2019
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	1.265.534	1.104
Tilgang i årets løb	0	181
Afgang i årets løb	0	-20
Kostpris 31. december	<u>1.265.534</u>	<u>1.266</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-659.156	-652
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	20
Årets af- og nedskrivninger	<u>-27.379</u>	<u>-27</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-686.535</u>	<u>-659</u>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<u><b>578.999</b></u>	<u><b>606</b></u>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Bendiksen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 400, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 2.500. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 400 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af udlejningsejendom.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	10 %
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0-10 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0-10 %

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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.

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

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide bank beholdninger.

---

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.