

## **Jan Krumbach A/S**

**Brogade 16 E  
4600 Køge**

**CVR-nr. 27 09 51 19**

### **Årsrapport for 2020**

**(50. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2021

---

Jan Krumbach  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Jan Krumbach A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 14. juni 2021

### Direktion

Jan Krumbach  
Direktør

### Bestyrelse

Jan Krumbach

Jutta Krumbach

Anita Krumbach

Marianne Krumbach

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Jan Krumbach A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Jan Krumbach A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vort 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.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort 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 vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Greve, den 14. juni 2021

Global Revision ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 28 12 17 17

Henrik Johansen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne17515

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Jan Krumbach A/S  
Brogade 16 E  
4600 Køge

CVR-nr.: 27 09 51 19

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: Køge

### Bestyrelse

Jan Krumbach  
Jutta Krumbach  
Anita Krumbach  
Marianne Krumbach

### Direktion

Jan Krumbach, direktør

### Revision

Global Revision ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Greve Strandvej 9  
2670 Greve

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsudlejning.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 2.980.702, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 26.502.788.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jan Krumbach A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Omsætningen udgør de fakturerede beløb af årets varesalg.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre driftsindtægter**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

### **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.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede valutareguleringer, samt tillæg og godtgørelse under aconotskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Domicilejendomme måles til den offentlige ejendomsvurdering med fradrag af akkumulerede afskrivninger på den opskrevne værdi.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Tekniske anlæg og maskiner måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Domicilejendom	75 år	2.000.000
Investeringsejendom	75 år	100 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 år	0

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Værdipapirer der er anlægsaktiver måles til kostpris. Realiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 samt 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealisation sværdi.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 amortisering 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>836.057</b>	<b>856.032</b>
Personaleomkostninger	1	-397.377	-381.131
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>438.680</b>	<b>474.901</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-59.610	-33.386
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.500.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.879.070</b>	<b>441.515</b>
Finansielle indtægter		1.023	1.306
Finansielle omkostninger	2	-59.699	-54.223
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.820.394</b>	<b>388.598</b>
Skat af årets resultat	3	-839.692	-86.097
<b>Årets resultat</b>		<b>2.980.702</b>	<b>302.501</b>
Foreslået udbytte		250.000	250.000
Overført resultat		2.730.702	52.501
		<b>2.980.702</b>	<b>302.501</b>

## Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	3.918.114	3.950.000
Investeringsejendomme	4	30.000.000	26.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	205.158	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>34.123.272</b>	<b>30.450.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		17.963	23.314
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>17.963</b>	<b>23.314</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>34.141.235</b>	<b>30.473.314</b>
Færdigvarer og handelsvarer		66.780	71.325
<b>Varebeholdninger</b>		<b>66.780</b>	<b>71.325</b>
Andre tilgodehavender		145.260	42.822
<b>Tilgodehavender</b>		<b>145.260</b>	<b>42.822</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.034.569</b>	<b>1.116.025</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.246.609</b>	<b>1.230.172</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>35.387.844</b>	<b>31.703.486</b>

## Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		714.286	714.286
Reserve for opskrivninger		1.351.815	1.351.815
Overført resultat		24.186.687	21.455.985
Foreslået udbytte for regnskabsåret		250.000	250.000
<b>Egenkapital</b>	5	<b>26.502.788</b>	<b>23.772.086</b>
Hensættelse til udskudt skat		6.449.289	5.671.937
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>6.449.289</b>	<b>5.671.937</b>
Gæld til realkreditinstitutter		809.565	864.740
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>809.565</b>	<b>864.740</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	55.174	53.757
Gæld til tilknyttede virksomheder		502.497	361.024
Skyldigt sambeskatningsbidrag		63.798	96.789
Anden gæld		1.004.733	883.153
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.626.202</b>	<b>1.394.723</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.435.767</b>	<b>2.259.463</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>35.387.844</b>	<b>31.703.486</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	714.286	1.351.815	21.455.985	250.000	23.772.086
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-250.000	-250.000
Årets resultat	0	0	2.730.702	250.000	2.980.702
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>714.286</b>	<b>1.351.815</b>	<b>24.186.687</b>	<b>250.000</b>	<b>26.502.788</b>



## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	386.850	370.732
Andre omkostninger til social sikring	<u>10.527</u>	<u>10.399</u>
	<b><u>397.377</u></b>	<b><u>381.131</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	16.888	13.612
Andre finansielle omkostninger	<u>42.811</u>	<u>40.611</u>
	<b><u>59.699</u></b>	<b><u>54.223</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	62.340	92.444
Årets udskudte skat	<u>777.352</u>	<u>-6.347</u>
	<b><u>839.692</u></b>	<b><u>86.097</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Investeringsejen- domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2020	2.771.747	2.554.504	402.538
Tilgang i årets løb	0	0	232.882
Afgang i årets løb	0	0	-203.483
Kostpris 31. december 2020	<u>2.771.747</u>	<u>2.554.504</u>	<u>431.937</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	1.733.097	23.945.496	0
Årets opskrivninger	0	3.500.000	0
Opskrivninger 31. december 2020	<u>1.733.097</u>	<u>27.445.496</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	554.844	0	402.538
Årets afskrivninger	31.886	0	27.724
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-203.483
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>586.730</u>	<u>0</u>	<u>226.779</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>3.918.114</u></b>	<b><u>30.000.000</u></b>	<b><u>205.158</u></b>

#### Investeringsejendom:

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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.

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

Højeste afkastprocent 4,0 %

Laveste afkastprocent 3,75 %.

#### Følsomhedsanalyse:

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

### 5 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	573.942	635.165
Mellem 1 og 5 år	235.623	229.575
Langfristet del	809.565	864.740
Inden for et år	55.174	53.757
	<b>864.739</b>	<b>918.497</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Saldo Grundejernes Investeringsfond (GI) pr. 31. december 2020 vedr. § 18, t.kr. 419. Indskud GI pr. 31. december 2020 vedr. § 18B, t.kr. 2.087.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jan Krumbach Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk for betaling af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytteskat og royaltyskat.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 865, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 33.918.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jutta Elisabeth Krumbach

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-463380354335

IP: 93.161.xxx.xxx

2021-06-30 19:29:35Z

NEM ID 

## Jan Krumbach

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-564806679825

IP: 93.161.xxx.xxx

2021-06-30 19:36:49Z

NEM ID 

## Jan Krumbach

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-564806679825

IP: 93.161.xxx.xxx

2021-06-30 19:36:49Z

NEM ID 

## Marianne Krumbach

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-687972739588

IP: 80.196.xxx.xxx

2021-07-01 16:41:08Z

NEM ID 

## Anita Krumbach

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-602550185444

IP: 94.147.xxx.xxx

2021-07-02 14:59:56Z

NEM ID 

## Henrik Johansen

Registreret revisor

På vegne af: Global Revision ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-982707263722

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-07-02 16:17:01Z

NEM ID 

## Jan Krumbach

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-564806679825

IP: 93.161.xxx.xxx

2021-07-02 16:31:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BZZPG-X7MBX-KPM7N-54QGG-DZIL2-35030

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>