

JT Ejendomme, Vejen ApS

Stranden 58, 6000 Kolding

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2020

CVR-nr. 27 28 67 47

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juli 2021.

Jan Terkelsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 14 Resultatopgørelse
- 15 Balance
- 17 Egenkapitalopgørelse
- 18 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for JT Ejendomme, Vejen 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.

Kolding, den 7. juli 2021

Direktion

Jan Terkelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i JT Ejendomme, Vejen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JT Ejendomme, Vejen 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 7. juli 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Rechnagel
statsautoriseret revisor
mne34140

Selskabsoplysninger

Selskabet	JT Ejendomme, Vejen ApS Stranden 58 6000 Kolding
	CVR-nr.: 27 28 67 47
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Terkelsen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hedemarken 23 7200 Grindsted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.741 t.kr. mod 2.761 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.565 t.kr. mod 1.251 t.kr. sidste år. Regnskabet er positivt påvirket med dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 1.571 t. kr. før skat mod en negativ regulering på 583 t. kr. før skat sidste år.

Selskabets ejendomme, som består af bolig- og erhvervsudlejningsejendomme, er i det væsentlige værdiansat på baggrund af forventede normaliserede driftsresultater og en nettoforrentning på mellem 5,50% - 8,50%.

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 JT Ejendomme, Vejen 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.

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 vælgelses klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer 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 nettoomsætning samt 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 og tab på debitorer.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi og hermed forbundne gældsforpligtelser til amotiseret 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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Investeringsejendomme

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 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 associerede virksomheder

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

I balancen indregnes kapitalandele i associerede 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 JT Ejendomme, Vejen 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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>
Bruttofortjeneste	1.740.516	2.761.004
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	1.536.566	-583.693
3 Personaleomkostninger	-392.512	-360.564
Driftsresultat	2.884.570	1.816.747
Indtægter af kapitalinteresser	208.871	863.615
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	88.311	55.305
Andre finansielle indtægter	2.760.932	220.090
Nedskrivning af finansielle aktiver	-33.112	-9.079
4 Øvrige finansielle omkostninger	-1.437.064	-1.585.496
Resultat før skat	4.472.508	1.361.182
Skat af årets resultat	-907.616	-110.239
Årets resultat	3.564.892	1.250.943
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	208.871	123.971
Udbytte for regnskabsåret	0	1.600.000
Overføres til overført resultat	3.356.021	0
Disponeret fra overført resultat	0	-473.028
Disponeret i alt	3.564.892	1.250.943

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2020	2019
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	53.014.713	52.149.328
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>53.014.713</u>	<u>52.149.328</u>
6 Kapitalinteresser	13.148.927	9.220.193
7 Andre værdipapirer og kapitalandele	511.243	511.243
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>13.660.170</u>	<u>9.731.436</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>66.674.883</u>	<u>61.880.764</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	285.630	151.109
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.170.153
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.186.893	0
Tilgodehavende selskabsskat	9.786	95.947
Andre tilgodehavender	162.572	76.034
Periodeafgrænsningsposter	33.426	27.559
Tilgodehavender i alt	<u>2.678.307</u>	<u>1.520.802</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	7.922.431	1.649.822
Værdipapirer i alt	<u>7.922.431</u>	<u>1.649.822</u>
Likvide beholdninger	2.820.857	2.860.909
Omsætningsaktiver i alt	<u>13.421.595</u>	<u>6.031.533</u>
Aktiver i alt	<u>80.096.478</u>	<u>67.912.297</u>

Balance 31. december

Passiver		2020	2019
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.032.671	6.728.693
	Overført resultat	18.475.905	10.902.557
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.600.000
	Egenkapital i alt	<u>21.633.576</u>	<u>19.356.250</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.467.000	2.006.501
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.467.000</u>	<u>2.006.501</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	39.083.576	32.819.611
	Deposita	973.422	971.728
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	5.795.568
8	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>40.056.998</u>	<u>39.586.907</u>
8	Kortfristet del af langfristet gæld	933.184	991.000
	Gæld til pengeinstitutter	37.503	1.088.216
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	77.457	108.782
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	333.406	265.481
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.753.508	0
	Gæld til associerede virksomheder	1.078.256	1.043.554
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7.835.125	1.382.059
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	535.238	0
	Anden gæld	1.355.227	2.083.547
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.938.904</u>	<u>6.962.639</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>55.995.902</u>	<u>46.549.546</u>
	Passiver i alt	<u>80.096.478</u>	<u>67.912.297</u>

1 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	6.604.722	11.211.825	0	17.941.547
Resultatandel	0	123.971	-473.028	1.600.000	1.250.943
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	163.760	0	163.760
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	6.728.693	10.902.557	1.600.000	19.356.250
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.600.000	-1.600.000
Resultatandel	0	208.871	3.356.021	0	3.564.892
Overført til frie resserver	0	-3.904.893	3.904.893	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	312.434	0	312.434
	125.000	3.032.671	18.475.905	0	21.633.576

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Børsnoterede aktier</u>	<u>Afledte finansielle instrumenter</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2020	7.922.431	-1.169.189	53.014.713
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>2.359.398</u>	<u>0</u>	<u>1.571.566</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>	<u>400.557</u>	<u>0</u>

2020

2019

2. Værdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering	1.571.566	-583.693
Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme	<u>-35.000</u>	<u>0</u>
	<u>1.536.566</u>	<u>-583.693</u>

3. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	388.815	360.143
Andre omkostninger til social sikring	<u>3.697</u>	<u>421</u>
	<u>392.512</u>	<u>360.564</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

1

1

4. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	237.728	284.129
Andre finansielle omkostninger	<u>1.199.336</u>	<u>1.301.367</u>
	<u>1.437.064</u>	<u>1.585.496</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	43.614.292	43.614.292
Tilgang i årets løb	368.819	0
Afgang i årets løb	<u>-667.615</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>43.315.496</u>	<u>43.614.292</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	8.535.036	9.118.729
Årets regulering til dagsværdi	1.571.566	-583.693
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-407.385</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	<u>9.699.217</u>	<u>8.535.036</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>53.014.713</u>	<u>52.149.328</u>

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

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 5 - 6 % for ejendomme i Trekantsområdet og 7-10 % for øvrige ejendomme som er beliggende i tilknytning til Trekantsområdet. Der er anvendt en normaliseret indtjening på i alt 3.568 t.kr. ved opgørelsen af dagsværdien.

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>		
6. Kapitalinteresser				
Kostpris 1. januar 2020	2.491.500	2.491.500		
Tilgang i årets løb	7.624.756	0		
Kostpris 31. december 2020	<u>10.116.256</u>	<u>2.491.500</u>		
Opskrivninger 1. januar 2020	6.728.693	6.604.722		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	208.871	863.615		
Udbytte	-3.904.893	-739.644		
Opskrivninger 31. december 2020	<u>3.032.671</u>	<u>6.728.693</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>13.148.927</u>	<u>9.220.193</u>		
Associerede virksomheder:				
	Hjemsted	Ejerandel		
Grindsted Ejendomsselskab A/S	Billund	24,65 %		
AP 1943 Holding 1 ApS	Billund	33,33 %		
AP 1943 Holding 2 ApS	Billund	33,33 %		
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>		
7. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. januar 2020	511.243	511.243		
Kostpris 31. december 2020	<u>511.243</u>	<u>511.243</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>511.243</u>	<u>511.243</u>		
8. Gældsforpligtelser				
	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>31/12 2020</u>	<u>del af lang-</u>	<u>gæld</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2020</u>	
Gæld til realkreditinstitutter	40.016.760	933.184	39.083.576	39.629.232
Deposita	973.422	0	973.422	0
	<u>40.990.182</u>	<u>933.184</u>	<u>40.056.998</u>	<u>39.629.232</u>

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 40.016 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger. Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut mv. er der afgivet pant i ejerpantebreve på nom. 5.025 t.kr. med pant i grunde og bygninger. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2020 udgør 53.014 t.kr.

10. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Terkelsen Portfolio ApS, CVR-nr. 33 76 55 41, 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af årregnskabet for moderselskabet

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