

Ejendomsselskabet Klitvej 3 A/S

Klitvej 3, 6854 Henne

Årsrapport for

2020

CVR-nr. 27 61 61 35

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

10/6-2021


Finn Jæger Andersen
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
12	Resultatopgørelse
13	Balance
15	Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Ejendomsselskabet Klitvej 3 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Henne, den 11. maj 2021

Direktion

Finn Jæger Andersen

Bestyrelse


Finn Jæger Andersen


Jette Derdau Andersen


Michael Kvist

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Klitvej 3 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Klitvej 3 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 regnskabsbrugerne 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

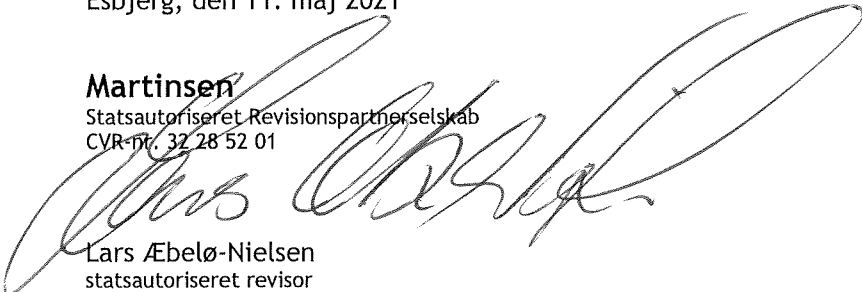
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Esbjerg, den 11. maj 2021

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Lars Æbelø-Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33693

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Klitvej 3 A/S Klitvej 3 6854 Henne
	CVR-nr.: 27 61 61 35
	Stiftet: 24. februar 2004
	Hjemsted: Varde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 17. regnskabsår
Bestyrelse	Finn Jæger Andersen Jette Derdau Andersen Michael Kvist
Direktion	Finn Jæger Andersen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
Bankforbindelser	Sparekassen for Nørre Nebel og Omegn, Bredgade 46, 6830 Nørre Nebel Nykredit Bank, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejning og investering i fast ejendom samt investering efter direktionens skøn.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret nettoindtjening samt fastsat afkastkrav, jvf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat til at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, jf. omtale heraf i note 1.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.834 t.kr. mod 1.757 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør 1.247 t.kr. mod 951 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

På baggrund af den store usikkerhed, COVID-19 har skabt, og usikkerheden om situationens varighed er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at foretage en rimelig vurdering af de økonomiske konsekvenser af COVID-19. Det er på samme baggrund ikke muligt at udtrykke en tilstrækkelig sikker forventning til omsætning og resultat før skat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet andre begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Klitvej 3 A/S 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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, bil og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

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

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 kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt, at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskomkostninger.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører 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	1.834.031	1.757.247
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-38.498	-32.055
Andre driftsomkostninger	0	-58.333
Driftsresultat	1.795.533	1.666.859
Andre finansielle indtægter	244.930	162.559
Øvrige finansielle omkostninger	-445.222	-611.455
Resultat før skat	1.595.241	1.217.963
Skat af årets resultat	-348.264	-267.272
Årets resultat	1.246.977	950.691
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
Overføres til overført resultat	1.133.977	840.091
Disponeret i alt	1.246.977	950.691

Balance 31. december

Aktiver		2020	2019
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	1.479.451	1.443.604
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	34.365	31.123
5	Investeringsejendomme	<u>26.948.400</u>	<u>26.948.400</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.462.216</u>	<u>28.423.127</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>28.462.216</u>	<u>28.423.127</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	20.736	47.728
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>3.400</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>20.736</u>	<u>51.128</u>
	Likvide beholdninger	<u>18.233</u>	<u>20.842</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>38.969</u>	<u>71.970</u>
	Aktiver i alt	<u>28.501.185</u>	<u>28.495.097</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Passiver		
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	500.000	500.000
7 Overført resultat	11.513.399	10.379.422
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
Egenkapital i alt	12.126.399	10.990.022
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.949.000	2.854.000
Hensatte forpligtelser i alt	2.949.000	2.854.000
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	10.486.562	11.322.941
Deposita	5.000	5.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.491.562	11.327.941
Kortfristet del af langfristet gæld	853.572	872.418
Gæld til pengeinstitutter	0	1.004.728
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.392	45.525
Anden gæld	2.024.260	1.400.463
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.934.224	3.323.134
Gældsforpligtelser i alt	13.425.786	14.651.075
Passiver i alt	28.501.185	28.495.097

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 2 Oplysninger om dagsværdi
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret nettoindtjening samt fastsat afkastkrav, jvf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat til at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed ved fastsættelsen af afkastkravet.

2. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	26.948.400
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0

3. Grunde og bygninger

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
Kostpris primo	1.443.604	2.416.060
Tilgang i årets løb	35.847	27.544
Afgang i årets løb	0	-1.000.000
Kostpris ultimo	1.479.451	1.443.604
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.479.451	1.443.604

4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris primo	865.793	1.515.793
Tilgang i årets løb	17.470	0
Afgang i årets løb	0	-650.000
Kostpris ultimo	883.263	865.793
Af- og nedskrivninger primo	-834.670	-967.741
Årets af-/nedskrivninger	-14.228	-18.596
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	151.667
Af- og nedskrivninger ultimo	-848.898	-834.670
Regnskabsmæssig værdi ultimo	34.365	31.123

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	24.041.623	24.041.623
Kostpris ultimo	24.041.623	24.041.623
Regulering til dagsværdi primo	2.906.777	2.906.777
Regulering til dagsværdi ultimo	2.906.777	2.906.777
Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.948.400	26.948.400

Investeringsejendommen består af et ejendomskompleks med 3 erhvervslejemål og 3 mindre lejligheder centralt beliggende i Henne Strand.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomskomplekset. 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 husleje tillægges.

Til værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 7,0% for hele ejendommen. Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

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

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værien af investeringsejendomme reduceres med 3.109 t.kr. En reduktion af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen forøges med 4.834 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	10.379.422	9.539.331
Årets overførte overskud eller underskud	1.133.977	840.091
	<u>11.513.399</u>	<u>10.379.422</u>
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	110.600	108.000
Udloddet udbytte	-110.600	-108.000
Udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
	<u>113.000</u>	<u>110.600</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.340.134	12.195.359
Heraf forfalder inden for 1 år	-853.572	-872.418
	<u>10.486.562</u>	<u>11.322.941</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.074.374</u>	<u>7.835.319</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.340 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 26.948 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 5.000 t.kr. til sikkerhed for selskabets og kapitalejerens personlige virksomheds bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Noter

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået en operationel leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 87 t.kr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 8 måneder og en restleasingydelse på 58 t.kr.