

K/S Slotsherrensvej

c/o VPM Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2020

(16. regnskabsår)

CVR nr. 28 84 13 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 14. april 2021

Astrid Meldgaard Anthonisen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2020 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2020 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter til årsrapporten	16 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 for K/S Slotsherrensvej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. april 2021

I bestyrelsen:

Michael Østerlund Madsen (formand)

Erik Mortensen

Henrik Lund Dal

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Slotsherrensvej

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Slotsherrensvej for regnskabsåret 1. januar 2020 - 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 2020 - 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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. Fejlinformation 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 (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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 bl.a. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)**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.

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.

Aalborg, den 14. april 2021

Attiri

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 33 35 79 66

Jesper Ovesen

Statsautoriseret revisor

mne28659

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Slotsherrensvej c/o VPM Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 28 84 13 02
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020
Komplementar	Komplementarselskabet Slotsherrensvej ApS
Bestyrelse	Michael Østerlund Madsen (formand) Erik Mortensen Henrik Lund Dal
Selskabsadm.	VPM Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Attiri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Vandmanden 10 A 9200 Aalborg SV CVR-nr.: 33 35 79 66

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Slotsherrensvej 123, 2720 Vanløse, Matr. Nr. 14 F Husum, København.

Resultat for regnskabsåret 2020

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.765.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk -3.900.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 2.135.

Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk 5.981. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet har i 2020 solgt 200 (20,00%) egne anparter i selskabet til en af de øvrige investorer. Dette har medført en positiv ændring i finansieringen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2021. Det er endnu for tidligt at vurdere pandemiens langsigtede påvirkning af markedsværdien på investeringsejendomme.

Der er herudover ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Slotsherrensvej for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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 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.

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

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> <u>dkk</u>	<u>2019</u> <u>dkk</u>
Lejeindtægter		3.745.420	3.720.160
Driftsomkostninger	2	<u>-67.605</u>	<u>-66.279</u>
Nettoleje		3.677.815	3.653.881
Administrationsomkostninger	3	<u>-206.308</u>	<u>-192.297</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		3.471.507	3.461.584
Finansielle omkostninger	4	<u>-1.706.555</u>	<u>-1.911.083</u>
Resultat før værdiregulering		1.764.952	1.550.501
Værdireguleringer	5	<u>-3.900.000</u>	<u>-1.300.000</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-2.135.048</u>	<u>250.501</u>
 Resultatdisponering			
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-2.135.048</u>	<u>250.501</u>
		<u>-2.135.048</u>	<u>250.501</u>

BALANCE PR. 31. december 2020**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	<u>45.000.000</u>	<u>48.900.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>45.000.000</u>	<u>48.900.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>45.000.000</u>	<u>48.900.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	0	15.456
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.523</u>	<u>7.097</u>
Tilgodehavender i alt		<u>7.523</u>	<u>22.553</u>
Likvide beholdninger		<u>377.995</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>385.518</u>	<u>22.553</u>
AKTIVER I ALT		<u>45.385.518</u>	<u>48.922.553</u>

BALANCE PR. 31. december 2020**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 29.983.390.			
Kontant andel af stamkapital		19.406.804	18.086.804
Overført resultat		<u>-13.425.885</u>	<u>-12.026.837</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>5.980.919</u>	<u>6.059.967</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, DLR Kredit	8	27.043.637	27.636.656
Prioritetsgæld, Sparekassen Vendsyssel	9	3.057.449	3.059.497
Prioritetsgæld, Headal Invest ApS	10	<u>5.100.000</u>	<u>8.201.216</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>35.201.086</u>	<u>38.897.369</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, DLR Kredit	8	595.554	582.345
Prioritetsgæld, Sparekassen Vendsyssel	9	0	2.373.728
Prioritetsgæld, Headal Invest ApS	10	1.700.000	0
Kassekredit, Sparekassen Vendsyssel		0	324.848
Anden gæld	11	<u>1.907.959</u>	<u>684.296</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.203.513</u>	<u>3.965.217</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>39.404.599</u>	<u>42.862.586</u>
PASSIVER I ALT		<u>45.385.518</u>	<u>48.922.553</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE**Egenkapital****Oprindelig Indskudskapital udgør:**

1.000 kommanditanparter á kr. 25.300, ultimo	<u>25.300.000</u>	<u>25.300.000</u>
--	-------------------	-------------------

Den kontante andel udgør:

1.000 kommanditanparter á kr. 18.087, primo	18.086.804	16.766.804
---	------------	------------

Ændring i året	<u>1.320.000</u>	<u>1.320.000</u>
----------------	------------------	------------------

1.000 kommanditanparter á kr. 19.407, ultimo	<u>19.406.804</u>	<u>18.086.804</u>
--	-------------------	-------------------

Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>5.893.196</u>	<u>7.213.196</u>
---------------------------------------	------------------	------------------

Resthæftelse, egne anparter	<u>0</u>	<u>1.442.639</u>
-----------------------------	----------	------------------

Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>5.893.196</u>	<u>5.770.557</u>
---	------------------	------------------

Pr. anpart	<u>5.893</u>	<u>7.213</u>
------------	--------------	--------------

Ny Indskudskapital udgør:

1.000 kommanditanparter á kr. 4.683, ultimo	<u>4.683.390</u>	<u>4.683.390</u>
---	------------------	------------------

Den kontante andel udgør:

1.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
---	----------	----------

Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>4.683.390</u>	<u>4.683.390</u>
---------------------------------------	------------------	------------------

Resthæftelse, egne anparter	<u>0</u>	<u>936.678</u>
-----------------------------	----------	----------------

Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>4.683.390</u>	<u>3.746.712</u>
---	------------------	------------------

Pr. anpart	<u>4.683</u>	<u>4.683</u>
------------	--------------	--------------

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Sparekassen Vendsyssel ("2. prioritetslångiver") og Headal Invest ApS samt krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
	dkk	dkk
Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 29.983, ultimo	<u>29.983.390</u>	<u>29.983.390</u>
Den kontante andel udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 18.087, primo	18.086.804	16.766.804
Ændring i året	<u>1.320.000</u>	<u>1.320.000</u>
1.000 kommanditanparter á kr. 19.407, ultimo	<u>19.406.804</u>	<u>18.086.804</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>10.576.586</u>	<u>11.896.586</u>
Resthæftelse, egne anparter	<u>0</u>	<u>2.379.317</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>10.576.586</u>	<u>9.517.269</u>
Pr. anpart	<u>10.577</u>	<u>11.897</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-12.026.837	-12.013.338
Overført af årets resultat	-2.135.048	250.501
Salgssum egne anparter, 200 stk. svarende til 20%	1.000.000	0
Hensættelse til tab på egne anparter	<u>-264.000</u>	<u>-264.000</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-13.425.885</u>	<u>-12.026.837</u>
Egenkapital i alt	<u>5.980.919</u>	<u>6.059.967</u>

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

	2020	2019
	dkk	dkk
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	67.605	66.279
Driftsomkostninger i alt	67.605	66.279
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	134.929	132.284
Investorservice	12.500	12.500
Revision	15.500	10.750
Regnskabsudarbejdelse	6.000	6.000
Konsulenthonorar	7.500	0
Direktionshonorar	9.841	9.601
Gruppelivsforsikring	10.800	10.800
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.317
Rejseomkostninger	153	341
Gebyrer m.v.	3.549	4.485
Administrationsomkostninger i alt	206.308	192.297
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, DLR Kredit	615.472	627.161
Renter, prioritetsgæld, Sparekassen Vendsyssel	204.225	307.764
Renter, prioritetsgæld, Headal Invest ApS	866.120	962.001
Renter, kassekredit, Sparekassen Vendsyssel	12.764	6.354
Renter, komplementarselskab	5.439	5.276
Amortisering låneomkostninger	2.535	2.527
Finansielle omkostninger i alt	1.706.555	1.911.083

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-3.900.000	-1.300.000
Værdireguleringer i alt	-3.900.000	-1.300.000
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	62.963.488	62.963.488
Årets til- / afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>62.963.488</u>	<u>62.963.488</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-14.063.488	-12.763.488
Årets regulering, afkastrelateret	<u>-3.900.000</u>	<u>-1.300.000</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-17.963.488</u>	<u>-14.063.488</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>45.000.000</u>	<u>48.900.000</u>
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt	3.752.637	3.745.420
Driftsomkostninger	-74.174	-73.866
Afkastkrav	7,75%	7,50%
Tillæg/fradrag	-2.400.000	0
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>43.593.750</u>	<u>47.322.581</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>46.500.000</u>	<u>50.586.207</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
7 Andre tilgodehavender		
Fællesregnskab tilgode hos lejere	<u>0</u>	<u>15.456</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>15.456</u>

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Prioritetsgæld, DLR Kredit		
DLR Kredit	15.001.000	15.001.000
DLR Kredit	<u>12.728.908</u>	<u>13.311.253</u>
Prioritetsgæld, nominelt, DKK	<u>27.729.908</u>	<u>28.312.253</u>
Amortiserede låneomkostninger, primo	-93.252	-95.779
Årets amortisering af låneomkostninger	<u>2.535</u>	<u>2.527</u>
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	<u>-90.717</u>	<u>-93.252</u>
Prioritetsgæld, ultimo	<u>27.639.191</u>	<u>28.219.001</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	21.509.764	22.946.797
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>5.533.873</u>	<u>4.689.859</u>
Langfristet del i alt	<u>27.043.637</u>	<u>27.636.656</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>595.554</u>	<u>582.345</u>

NOTER

	<u>2020</u> dkk	<u>2019</u> dkk
9 Prioritetsgæld, Sparekassen Vendsyssel		
Prioritetsgæld, nominelt, DKK	3.057.449	5.433.225
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	3.057.449	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	3.059.497
Langfristet del i alt	3.057.449	3.059.497
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	2.373.728
10 Prioritetsgæld, Headal Invest ApS		
Prioritetsgæld, nominelt, DKK	6.800.000	8.201.216
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	8.201.216
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.100.000	0
Langfristet del i alt	5.100.000	8.201.216
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.700.000	0
11 Anden gæld		
Mellemregning med Komplementarselskabet Slotsherrensvej ApS	141.431	137.189
Fællesregnskab skyldige til lejere	1.612	0
Skyldige omkostninger	193.080	30.948
Moms	1.055.676	516.159
Moms, Corona lån	516.160	0
Anden gæld i alt	1.907.959	684.296

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 45.000 samt den ikke indbetalte andel af Indskudskapital er stillet til primær sikkerhed for DLR Kredit.

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 45.000 samt den ikke indbetalte andel af Oprindelig Indskudskapital er stillet til sekundær sikkerhed for Sparekasse Vendsyssel og Headal Invest ApS.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.