

**Drejens Skovbo ApS**  
**Teglgårdsvej 18 A, 1.sal, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**2020**

---

**CVR-nr. 29 78 62 59**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2021.

---

**Finn Boel Pedersen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 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 Drejens Skovbo ApS.

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.

Kolding, den 30. juni 2021

### Direktion

Annelene Smidt  
Direktør

### Bestyrelse

Finn Boel Pedersen  
Formand

Annelene Smidt

Astor Adamm Lyhne

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til anpartshaveren i Drejens Skovbo ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Drejens Skovbo ApS 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.

Kolding, den 30. juni 2021

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Drejens Skovbo ApS Teglgårdsvej 18 A, 1.sal 6000 Kolding
	CVR-nr.: 29 78 62 59
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Finn Boel Pedersen, Formand Annelene Smidt Astor Adamm Lyhne
<b>Direktion</b>	Annelene Smidt, Direktør
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
<b>Modervirksomhed</b>	Boligselskabet Dan-Miljø ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år omfattet udvikling, opførelse og salg af ejerlejligheder beliggende Farøvej, Kolding.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets varebeholdninger omfatter byggegrunde med mulighed for opførelse af op til 36 lejligheder fordelt på 3 ejendomme. Byggegrundene er indregnet i årsregnskabet med en værdi på i alt 900 t.kr.

De 3 byggeprojekter er påbegyndt, men der er ikke solgt ejendomme og opførelsen af de restende 3 ejendomme er sat i bero og forsøges istedet for solgt til anden bygherre.

På baggrund af den nuværende status på byggeprojekterne vurderes der at være betydelige usikkerheder på værdien af varebeholdningerne, som i høj grad afhænger af mulighederne for at kunne sælge byggeprojekterne.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 244.112 kr. mod 412.375 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 228.812 kr. mod -11.305.634 kr. sidste år, hvilket er som forventet. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har pr. 28. april 2020 modtaget et koncerntilskud på 18 mio.kr. til reetablering af egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Drejens Skovbo ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den opførte ejendom bestående af 6 lejligheder er efter ledelsens vurdering ændret fra varebeholdning værdiansat til kostpris og nettorealiseringspris til i regnskabsåret at være indregnet som investeringsejendom til dagsværdi, da det er ledelsens vurdering, at ejendommens lejemaal vil indgå i ejendomsbeholdningen og ikke indgå i et forventet salg. Ændringen giver således et mere retvisende billede af selskabets aktiver til vedvarende eje.

Ændringen i den anvendte regnskabspraksis har ikke haft nogen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår ud over en ændret klassifikation, idet værdiansættelsen i 2019 er foretaget på baggrund af ekstern vurdering af ejendomsmægler og afkastberegninger giver inden ændringer i værdiansættelsen i forhold til indregningen til dagsværdi i 2020. Indregningen foretages på baggrund af selskabets oprindelige kostpriser og efterfølgende nedskrivninger. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede anvendte regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling 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, administration og lokaler.

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

## 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

### 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.

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.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger af fremstillede varer og handelsvarer omfatter igangværende byggeri for egen regning, samt beholdninger af ejendomme til salg.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og handelsvarer omfatter kostpris med tillæg af medgået projekt- og byggeomkostninger, herunder finansierings- og garantiomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 Drejens Skovbo 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 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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>244.112</b>	<b>412.375</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-6.184.058
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger.	0	-5.639.974
<b>Driftsresultat</b>	<b>244.112</b>	<b>-11.411.657</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-106.815	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>137.297</b>	<b>-11.411.657</b>
Skat af årets resultat	91.515	106.023
<b>Årets resultat</b>	<b>228.812</b>	<b>-11.305.634</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	228.812	0
Disponeret fra overført resultat	0	-11.305.634
<b>Disponeret i alt</b>	<b>228.812</b>	<b>-11.305.634</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2020	2019
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	6.600.000	6.600.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.600.000</u>	<u>6.600.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.600.000</u></b>	<b><u>6.600.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
3	Fremstillede varer og handelsvarer	900.000	900.000
	Varebeholdninger i alt	<u>900.000</u>	<u>900.000</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.309.268	205.467
	Udskudte skatteaktiver	44.880	0
	Andre tilgodehavender	6.628	3.152
	Periodeafgrænsningsposter	19.800	0
	Tilgodehavender i alt	<u>1.380.576</u>	<u>208.619</u>
	Likvide beholdninger	<u>43.049</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.323.625</u></b>	<b><u>1.108.619</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.923.625</u></b>	<b><u>7.708.619</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	4.473.256	-14.044.927
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.673.256</u></b>	<b><u>-13.844.927</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Deposita	139.755	160.740
	Anden gæld	3.983.030	0
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.122.785</u>	<u>160.740</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	0	21.289.371
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	48.085	65.580
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.500	11.356
	Anden gæld	21.999	26.499
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>127.584</u>	<u>21.392.806</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.250.369</u></b>	<b><u>21.553.546</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>8.923.625</u></b>	<b><u>7.708.619</u></b>
1	Usikkerhed ved indregning eller måling		
6	Oplysninger om dagsværdi		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		



## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets varebeholdninger omfatter byggegrunde med mulighed for opførelse af op til 36 lejligheder fordelt på 3 ejendomme. Byggegrundene er indregnet i årsregnskabet med en værdi på i alt 900 t.kr.

De 3 byggeprojekter er påbegyndt, men der er ikke solgt ejendomme og opførelsen af de restende 3 ejendomme er sat i bero og forsøges istedet for solgt til anden bygherre.

På baggrund af den nuværende status på byggeprojekterne vurderes der at være betydelige usikkerheder på værdien af varebeholdningerne, som i høj grad afhænger af mulighederne for at kunne sælge byggeprojekterne.

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	17.119.056	0
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>17.119.056</u>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b><u>17.119.056</u></b>	<b><u>17.119.056</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	-10.519.056	0
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis 31. december 2020	0	-4.334.998
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-6.184.058</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b><u>-10.519.056</u></b>	<b><u>-10.519.056</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>6.600.000</u></b>	<b><u>6.600.000</u></b>

Selskabets ejendomme omfatter boligejendomme beliggende i udkanten af Kolding.

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.

Ejendommens værdiansættelse er baseret på mæglervurdering foretaget ultimo 2019 sammenholdt med afkastberegningen pr. 31. december 2020. Den gennemsnitlige husleje pr. lejemål andrager 117 t.kr. pr. år.

Afkast på ejendommene andrager 7%

## Noter

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
6	7.705.000	6.600.000	1.105.000
7,5	6.164.000	6.600.000	-436.000

### 3. Fremstillede varer og handelsvarer

Selskabets varebeholdninger omfatter 3 fundamenter med mulighed for opførelse af yderligere lejligheder. Varebeholdningerne er indregnet i årsregnskabet med en værdi på i alt 900 t.kr. efter nedskrivninger på 13.250 t.kr. Værdiansættelsen bygger på ejendomsmæglers vurdering foretaget ultimo 2019.

### 4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2020	Restgæld efter 5 år
Deposita	139.755	0	139.755	0
Anden gæld	3.983.030	0	3.983.030	0
	<b>4.122.785</b>	<b>0</b>	<b>4.122.785</b>	<b>0</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for anden langfristet gæld på 4.000 t.kr. har selskabet givet pant på i alt 4.500 t.kr. i ejendomme registreret under varebeholdninger.

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2020	6.600.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0

## Noter

---

### 7. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med AL Bolig og Erhverv ApS, CVR-nr. 41 29 67 12 som administrationsselskab og hæfter fra 2. april 2020 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Selskabet har forud for sambeskatningen med AL Bolig og Erhverv ApS indgået i en sambeskatning med Box 3 ApS, CVR-nr. 29 40 01 05 og hæfter til og med 1. april 2020 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat i den angivne og tidligere perioder.

Selskabet hæfter fra 2. april 2020 i den nuværende sambeskatning og i perioden 1. januar til 1. april 2020 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 begge sambeskatninger udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 kr.

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

# PENNEO

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

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

## Annelene Smidt

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-909506853461

IP: 185.5.xxx.xxx

2021-07-06 18:54:56Z

NEM ID 

## Annelene Smidt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-909506853461

IP: 185.5.xxx.xxx

2021-07-06 18:54:56Z

NEM ID 

## Finn Boel Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-388645499226

IP: 176.20.xxx.xxx

2021-07-06 19:52:29Z

NEM ID 

## Astor Adamm Lyhne

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-067251541546

IP: 79.88.xxx.xxx

2021-07-07 08:38:28Z

NEM ID 

## Jørn Dam Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255008299560

IP: 77.233.xxx.xxx

2021-07-07 09:52:56Z

NEM ID 


## Finn Boel Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-388645499226

IP: 176.20.xxx.xxx

2021-07-07 11:29:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LBZF0-S7ZAE-SF3ME-IKVFL-OTETT-4KGN0

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>. 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>