

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Scan Last Ejendomme A/S

Vrøndingvej 3B

8700 Horsens

CVR-nr. 31 05 79 30

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 23/02 2021

---

Olivier Pepijn Anton Maartenszoon ter  
Steege  
Dirigent

Når overblik  
samler brikkerne  
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA  
REVISION RÅDGIVNING JURA  
REVISION RÅDGIVNING JURA

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	12
Balance pr. 31. december 2020	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Scan Last Ejendomme A/S  
Vrøndingvej 3B  
8700 Horsens

CVR-nr.: 31 05 79 30  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020  
Stiftet: 9. november 2007  
Hjemsted: Horsens

### Bestyrelse

Olivier Pepijn Anton Maartenszoon ter Steege  
Kim Ole Broch-Lips  
Jens Otto Nutzhorn Dam

### Direktion

Olivier Pepijn Anton Maartenszoon ter Steege, direktør

### Revision

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

### Pengeinstitut

Handelsbanken

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19. februar 2021

### Direktion

Olivier Pepijn Anton Maartenszoon  
ter Steege  
direktør

### Bestyrelse

Olivier Pepijn Anton Maartenszoon Kim Ole Broch-Lips  
ter Steege

Jens Otto Nutzhorn Dam

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Scan Last Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Scan Last Ejendomme A/S 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 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 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 19. februar 2021

### **Roesgaard**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35838

## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2020	2019	2018	2017	2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Resultat af finansielle poster	1.944	(222)	(254)	(280)	(217)
Årets resultat	2.675	605	672	522	441
Balancesum	16.544	16.166	16.281	16.173	16.017
Egenkapital	8.007	5.332	4.727	4.055	3.533
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	5,5 %	6,2 %	6,9 %	5,9 %	5,4 %
Soliditetsgrad	48,4 %	33,0 %	29,0 %	25,1 %	22,1 %
Likviditetsgrad	91,0 %	3,7 %	7,8 %	9,4 %	4,5 %

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og administration af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 2.675.433, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 8.007.197.

Med hensyn til dagsværdien af investeringsejendomme henvises til note 4.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter andre driftsindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Indtægter bestående af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsoplysninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i huslejeindtægter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

### Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoritetsint., ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>901.971</b>	<b>998</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.074.500	0
Finansielle indtægter	1	20.185	0
Finansielle omkostninger	2	<u>(150.866)</u>	<u>(222)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.845.790</b>	<b>776</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(170.357)</u>	<u>(171)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.675.433</u></b>	<b><u>605</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.675.433</u>	<u>605</u>
		<b><u>2.675.433</u></b>	<b><u>605</u></b>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	15.484.970	15.465
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>15.484.970</u></b>	<b><u>15.465</u></b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	<u>0</u>	<u>600</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>600</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>15.484.970</u></b>	<b><u>16.065</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	79
Andre tilgodehavender		<u>1.051.199</u>	<u>22</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.051.199</u></b>	<b><u>101</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>7.712</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.058.911</u></b>	<b><u>101</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>16.543.881</u></b>	<b><u>16.166</u></b>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		7.507.197	4.832
<b>Egenkapital</b>	7	<b>8.007.197</b>	<b>5.332</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	995.374	916
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>995.374</b>	<b>916</b>
Banker		4.795.000	5.275
Anden gæld		1.500.000	1.800
Deposita		83.001	81
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>6.378.001</b>	<b>7.156</b>
Banker	9	480.000	543
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.707	61
Selskabsskat		53.322	79
Anden gæld		618.280	2.079
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.163.309</b>	<b>2.762</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.541.310</b>	<b>9.918</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>16.543.881</b>	<b>16.166</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		



## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	4.831.764	5.331.764
Årets resultat	0	2.675.433	2.675.433
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>500.000</b>	<b>7.507.197</b>	<b>8.007.197</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	20.185	0
	<b>20.185</b>	<b>0</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	147.769	219
Rentetillæg selskabsskat	3.097	3
	<b>150.866</b>	<b>222</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	91.322	94
Årets udskudte skat	79.035	77
	<b>170.357</b>	<b>171</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2020		15.464.970
Tilgang i årets løb		20.000
Kostpris 31. december 2020		15.484.970
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>		<b>15.484.970</b>

## Noter til årsrapporten

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Pr. 31. december 2020 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 6,99 % for industri- og logistikejendomme i Horsens. Afkastet ligger tilnærmelsesvis på det generelle afkastkrav i intervallet 6,0 - 8,5 % for industri- og logistikejendomme i Horsens ifølge Colliers Markedspuls for 4. kvartal 2020.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Industri- og logistikejendomme i Horsens er således indregnet til en dagsværdi på (afrundet:  $100/6,99 = 14,31 \times 830,1$  t.kr. =) 11.876 t.kr.

Pr. 31. december 2020 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 8,39 % for boligudlejningsejendomme i Aarhus området. Afkastet overstiger det generelle afkastkrav i intervallet 3,75 - 4,25 % for boligudlejningsejendomme i Aarhus området ifølge Colliers Markedspuls for 4. kvartal 2020.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Boligudlejningsejendomme i Aarhus området er således indregnet til en dagsværdi på (afrundet:  $100/8,39 = 11,92 \times 49,4$  t.kr. =) 589 t.kr.

Pr. 31. december 2020 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 6,01 % for industri- og logistikejendomme i trekantområdet. Afkastet ligger tilnærmelsesvis på det generelle afkastkrav i intervallet 6,0 - 8,5 % for industri- og logistikejendomme i trekantområdet ifølge Colliers Markedspuls for 4. kvartal 2020.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Industri- og logistikejendomme i trekantområdet er således indregnet til en dagsværdi på (afrundet:  $100/6,01 = 16,64 \times 181,6$  t.kr. =) 3.020 t.kr.

Afkastkravene er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Blandt andet som følge af forholdene på ejendomsmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,9 %.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i tomgang	(0,5) % kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Tomgang	6,4	6,9	7,4
Dagsværdi	16.704.000	15.484.970	14.432.000
Ændring i dagsværdi	1.219.030	0	(1.052.970)

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. januar 2020	59.125
Kostpris 31. december 2020	59.125
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	59.125
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	59.125
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	kr.	t.kr.
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2020	600.000	600
Afgang i årets løb	(600.000)	0
Kostpris 31. december 2020	<u>0</u>	<u>600</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>600</u></b>
<b>7 Egenkapital</b>		
Virksomhedskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.		
Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	kr.	t.kr.
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020	916.339	839
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	79.035	77
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020</b>	<b><u>995.374</u></b>	<b><u>916</u></b>
Materielle anlægsaktiver	997.362	918
Låneomkostninger	(1.988)	(2)
	<b><u>995.374</u></b>	<b><u>916</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	kr.	t.kr.
<b>Banker</b>		
Efter 5 år	3.175.000	3.835
Mellem 1 og 5 år	1.620.000	1.440
Langfristet del	4.795.000	5.275
Øvrig kortfristet gæld til banker	480.000	543
Kortfristet del	480.000	543
	<b>5.275.000</b>	<b>5.818</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.500.000	1.800
Langfristet del	1.500.000	1.800
Øvrig kortfristet anden gæld	618.280	2.079
Kortfristet del	618.280	2.079
	<b>2.118.280</b>	<b>3.879</b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	83.001	81
Langfristet del	83.001	81
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<b>83.001</b>	<b>81</b>

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med Handelsbanken er udstedt ejerpantebreve for nom. i alt 9.700 t.kr. med pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2020 udgør 4.622 t.kr.

Til sikkerhed for prioritetslån i Handelsbanken er udstedt ejerpantebrev for nom. 550 t.kr. med pant i ejendom, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2020 udgør 589 t.kr.