

**K/S Westerwald, Tyskland**  
**Lyngsø Alle 3, 2970 Hørsholm**

---

**Årsrapport for**  
**2020**

---

**CVR-nr. 31 43 08 01**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2021.

---

**Mathias Mikkil Johansen**  
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
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Egenkapitalopgørelse
- 15 Noter

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for K/S Westerwald, Tyskland.

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.

Hørsholm, den 3. maj 2021

### Bestyrelse

Mathias Mikkil Johansen  
Formand

Johnny Poulsen  
næstformand

Kristian Barslund Jensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Westerwald, Tyskland**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Westerwald, Tyskland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Risskov, den 3. maj 2021

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski  
statsautoriseret revisor  
mne32783

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Westerwald, Tyskland Lyngsø Alle 3 2970 Hørsholm
	CVR-nr.: 31 43 08 01 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Mathias Mikkil Johansen, Formand Johnny Poulsen, næstformand Kristian Barslund Jensen
<b>Komplementar</b>	Europa Ejendomme ApS
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme i Tyskland beliggende i områderne Heiligenroth, Lahnstein og Hachenburg.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 7.771.295 kr. mod 7.117.553 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 6.815.063 kr. mod 4.566.381 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den globale Covid-19 virus har påvirket virksomhedens lejere væsentligt. Som følge heraf har ledelsen foretaget en række tiltag for at hjælpe i form af udskydelse af lejeopkrævninger til 2021 samt opkrævet væsentlige tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

På nuværende tidspunkt kendes den fulde konsekvens af Covid-19 effekten ikke, da der er forskellige forhold som fremadrettet vil påvirke selskabets lejere herunder restriktioner og ændrede købsmønstre m.v. Det er således ikke muligt at estimere effekten mere præcist. Ledelsen følger situationen tæt og er klar til at iværksætte yderligere tiltag for at sikre tilstrækkelig likviditetsberedskab for virksomhedens fortsatte drift, hvis dette vurderes nødvendigt.

Det er ledelsens vurdering, med udgangspunkt i det nuværende kendskab og konsekvenser, at virksomheden kan håndtere krisen med de gennemførte tiltag og at lejerne kan dække sine forpligtelser i takt med at disse forfalder, og at der samtidig er tilstrækkelig likviditet til at finansiere driften for det kommende år.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Westerwald, Tyskland er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

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

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Posterne i årsrapporten, måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø hvor virksomheden opererer (funktionel valuta). Den funktionelle valuta er således EUR. Årsrapporten præsenteres i DKK (præsentationsvaluta) ud fra hensynet til, at selskabet kun har danske kommanditister.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Resultatopgørelsen omregnes fra funktionel valuta til præsentrationsvaluta til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs.

Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitalen primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte på egenkapitalen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, 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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

#### 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 samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

#### Skat af årets resultat

Årets beregnede tyske skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

### 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.

## 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 nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.771.295</b>	<b>7.117.553</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>2.767.175</u>	<u>2.568.622</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>10.538.470</b>	<b>9.686.175</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	386.090	428.768
Andre finansielle indtægter	103	24
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-3.415.976</u>	<u>-5.548.586</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>7.508.687</b>	<b>4.566.381</b>
Skat af årets resultat	<u>-693.624</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>6.815.063</u></b>	<b><u>4.566.381</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>6.815.063</u>	<u>4.566.381</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>6.815.063</u></b>	<b><u>4.566.381</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsjendomme	123.269.201	121.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>123.269.201</u>	<u>121.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>123.269.201</u></b>	<b><u>121.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	592.010	156.580
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.220.032	11.183.618
	Andre tilgodehavender	0	11.531
	Periodeafgrænsningsposter	3.619	3.209
	Tilgodehavender i alt	<u>7.815.661</u>	<u>11.354.938</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.538.453</u>	<u>141.411</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>11.354.114</u></b>	<b><u>11.496.349</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>134.623.315</u></b>	<b><u>132.496.349</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	20.977.939	20.977.939
Overført resultat	9.685.718	2.981.788
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>30.663.657</b>	<b>23.959.727</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	89.504.078	95.005.247
Langfristede gældsforpligtelser i alt	89.504.078	95.005.247
Gæld til pengeinstitutter	5.130.851	5.135.419
Leverandører af varer og tjenesteydelser	198.719	229.484
Anden gæld	8.977.224	7.979.307
Periodeafgrænsningsposter	148.786	187.165
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.455.580	13.531.375
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>103.959.658</b>	<b>108.536.622</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>134.623.315</b>	<b>132.496.349</b>

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	20.977.939	2.981.788	23.959.727
Årets overførte overskud eller underskud	0	6.815.063	6.815.063
Valutakursregulering	0	-111.133	-111.133
	<u><b>20.977.939</b></u>	<u><b>9.685.718</b></u>	<u><b>30.663.657</b></u>

Selskabets stamkapital udgør t.kr. 31.100 opdelt på t.kr. 31.100 kommanditistanparter á kr. 1. Resthæftelsen udgør pr. 31. december 2020 10.122 t.kr.



**Noter**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. Oplysninger om dagsværdi</b>		
	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Afledte finansielle instrumenter</u>
Dagsværdi ultimo	<u>123.269.201</u>	<u>-8.447.886</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>2.767.175</u>	<u>-827.894</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>3.415.976</u>	<u>5.548.586</u>
	<u><b>3.415.976</b></u>	<u><b>5.548.586</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	139.872.942	139.872.942
Omregning til valutakurs ultimo	<u>-569.251</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>139.303.691</u></b>	<b><u>139.872.942</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	-18.872.942	-21.441.564
Omregning til valutakurs ultimo	71.277	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>2.767.175</u>	<u>2.568.622</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>-16.034.490</u></b>	<b><u>-18.872.942</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>123.269.201</u></b>	<b><u>121.000.000</u></b>

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,95
Højeste afkastprocent	6,79
Laveste afkastprocent	5,01

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 værdien af investeringsejendommene reduceres med 17.854.320 kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 30.663.657 kr. til 12.809.337 kr.

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 94.619 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 123.269 t.kr.

Der er endvidere stillet transport i investors resthæftelse.