

## **Kimand Invest ApS**

Storstrømsvej 64  
4840 Nørre Alslev

CVR-nr. 31 78 51 11

## **Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juli 2021

---

Anders Raahauge  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	12
Balance pr. 31. december 2020	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Kimand Invest ApS.

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.

Nykøbing F., den 2. juli 2021

### Direktion

Anders Raahauge  
Direktør

Kim Pilgaard  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

*Til kapitalejerne i Kimand Invest ApS*

## **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kimand Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Nykøbing F., den 2. juli 2021

**ØERNES REVISION**  
**Registreret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 37 12 19 24

Kim Sørensen  
Registreret revisor  
FSR Danske revisorer  
MNE-nr. mne15324

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kimand Invest ApS  
Storstrømsvej 64  
4840 Nørre Alslev

CVR-nr.: 31 78 51 11

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020  
Stiftet: 1. november 2008

Hjemsted: Guldborgsund Kommune

### Direktion

Anders Raahauge, direktør  
Kim Pilgaard, direktør

### Revisor

Øernes Revision  
Registreret revisionsaktieselskab  
Langgade 4  
4800 Nykøbing F.

### Pengeinstitut

Nykredit Bank  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

Lollands Bank  
Algade 52  
4760 Vordingborg

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet omfatter investering i udlejningsejendomme.

## Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2020 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og passiver.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en realiseret og budgetteret leje reduceret med normale omkostninger og med en afkastprocent på 6-10% afhængig af beliggenhed, herefter reduceres for tomgang og opsat vedligeholdelse.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i afkastkravet påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme og som følge heraf følsomheden på årets resultat og egenkapital.

Afkastkrav	<u>5,5 - 9,5%</u>	<u>6 - 10%</u>	<u>6,5 - 10,5%</u>
Værdi af ejendomme	73.000.000	68.000.000	64.000.000
Årets resultat	10.350.000	5.350.000	1.350.000
Egenkapital	34.332.000	29.332.000	25.332.000

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 5.342.206, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 29.324.150.

Selskabets ledelse anser årets resultat som tilfredsstillende.

Selskabets ejere har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor Nykredit Bank A/S.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kimand Invest ApS 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.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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 nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.



# Anvendt regnskabspraksis

## **Omkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og inddirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning ved udført arbejde.

## **Andre eksterne omkostninger**

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

## **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## **Af- og nedskrivninger**

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

## **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

## **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.

## **Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

# Anvendt regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Investeringsjendomme*

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.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedet aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o. lign.

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

### **Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hen-satte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Kimand Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

# Anvendt regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

## Egenkapital

### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

## Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelse i forbindelse med Grundejernes Investeringsfond. 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

Kimand Invest ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Feripengeforpligtelsen, som virksomhedens medarbejdere optjener i overgangsperioden 1. september 2019 – 31. august 2020, administreres af virksomheden, og indbetales til feriefonden før lønmodtagerens pensionsalder. Forpligtelsen indgår i posten Anden gæld, som henholdsvis kortfristet og langfristet gæld. Anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.795.949</b>	<b>4.784.925</b>
Personaleomkostninger	1	-527.682	-844.824
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>4.268.267</b>	<b>3.940.101</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-16.810	-20.338
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>4.251.457</b>	<b>3.919.763</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.641.498	7.723.481
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>7.892.955</b>	<b>11.643.244</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		110.007	1.470.282
Finansielle indtægter		19.375	12.339
Finansielle omkostninger	2	-1.200.299	-1.277.476
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.822.038</b>	<b>11.848.389</b>
Skat af årets resultat		-1.479.832	-2.285.768
<b>Årets resultat</b>		<b>5.342.206</b>	<b>9.562.621</b>
Foreslået udbytte		226.000	221.200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		110.007	1.470.282
Overført resultat		5.006.199	7.871.139
		<b>5.342.206</b>	<b>9.562.621</b>

## Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	68.000.000	62.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		16.258	33.068
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>68.016.258</b>	<b>62.533.068</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	2.498.288	2.388.281
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.498.288</b>	<b>2.388.281</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>70.514.546</b>	<b>64.921.349</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		322.312	247.747
Andre tilgodehavender		346.862	244.481
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>669.174</b>	<b>492.228</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.166</b>	<b>25.173</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>676.340</b>	<b>517.401</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>71.190.886</b>	<b>65.438.750</b>

## Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.458.288	2.348.281
Overført resultat		26.514.862	21.508.667
Foreslået udbytte for regnskabs året		226.000	221.200
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>29.324.150</u></b>	<b><u>24.203.148</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		4.561.095	3.771.029
Andre hensættelser		252.749	820.276
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>4.813.844</u></b>	<b><u>4.591.305</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		30.973.930	31.303.675
Feriepengeforpligtelser		0	8.695
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	5	<b><u>30.973.930</u></b>	<b><u>31.312.370</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.681.122	1.653.230
Pengeinstitutter		611.067	48.018
Gæld til tilknyttede virksomheder		100.983	100.208
Selskabsskat		422.934	397.366
Anden gæld		3.262.856	3.133.105
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.078.962</u></b>	<b><u>5.331.927</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>37.052.892</u></b>	<b><u>36.644.297</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>71.190.886</u></b>	<b><u>65.438.750</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs året	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	2.348.281	21.508.663	221.200	24.203.144
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-221.200	-221.200
Årets resultat	0	110.007	5.006.199	226.000	5.342.206
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>2.458.288</b>	<b>26.514.862</b>	<b>226.000</b>	<b>29.324.150</b>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	523.970	789.024
Pensioner	3.712	55.800
	<u><b>527.682</b></u>	<u><b>844.824</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>3</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.002	208
Andre finansielle omkostninger	1.199.297	1.277.268
	<u><b>1.200.299</b></u>	<u><b>1.277.476</b></u>

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	45.120.758
Tilgang i årets løb	1.858.502
Kostpris 31. december 2020	46.979.260
Værdireguleringer 1. januar 2020	17.379.242
Årets værdireguleringer	3.641.498
Værdireguleringer 31. december 2020	21.020.740
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>68.000.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme er 28 udlejningsejendomme beliggende på Lolland, Falster og Sydsjælland. Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 92% udlejet på lejekontrakter. Den årlige leje udgør ca. kr. 7.100.000.

Afkastkravet udgør pr. 31/12 2020

10% for ejendomme beliggende i Nakskov.

7% for ejendomme beliggende i Nykøbing F. og Vordingborg.

8% for ejendomme beliggende på det øvrige Falster.

6% for ejendomme beliggende på det øvrige Sjælland.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2020	40.000	40.000
Kostpris 31. december 2020	40.000	40.000
Værdireguleringer 1. januar 2020	2.348.281	877.999
Årets resultat	110.007	1.470.282
Værdireguleringer 31. december 2020	2.458.288	2.348.281
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>2.498.288</b>	<b>2.388.281</b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	32.956.905	32.655.052	1.681.122	24.198.145
Feriepengeforpligtelser	8.695	0	0	0
	<b>32.965.600</b>	<b>32.655.052</b>	<b>1.681.122</b>	<b>24.198.145</b>

### 6 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2020 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og passiver.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en realiseret og budgetteret leje reduceret med normale omkostninger og med en afkastprocent på 6-10% afhængig af beliggenhed, herefter reduceres for tomgang og opsat vedligeholdelse.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i afkastkravet påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme og som følge heraf følsomheden på årets resultat og egenkapital.

Afkastkrav	<u>5,5 - 9,5%</u>	<u>6 - 10%</u>	<u>6,5 - 10,5%</u>
Værdi af ejendomme	73.000.000	68.000.000	64.000.000
Årets resultat	10.350.000	5.350.000	1.350.000
Egenkapital	34.332.000	29.332.000	25.332.000

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet garanti på kr. 3.820.900 overfor kreditinstitutter.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 32.655.052, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør kr. 68.000.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 11.000.000 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør kr. 8.700.000. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 11.000.000 til sikkerhed for bankgæld.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Anders Raahauge

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-849109889569  
Tidspunkt for underskrift: 09-07-2021 kl.: 08:58:42  
Underskrevet med NemID

## Kim Pilgaard

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-817089086787  
Tidspunkt for underskrift: 08-07-2021 kl.: 09:27:25  
Underskrevet med NemID

## Kim Sørensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 38396535  
Tidspunkt for underskrift: 09-07-2021 kl.: 09:03:09  
Underskrevet med NemID

## Anders Raahauge

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-849109889569  
Tidspunkt for underskrift: 09-07-2021 kl.: 13:21:33  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 328adcc2MJq242684310

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).