

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
EMAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR: 32 32 72 49

REAL ESTATE PROVINCE ApS
Frederiksborggade 11, 1
1360 København K

CVR-NR. 31 93 85 11

ÅRSRAPPORT FOR ÅRET 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2021

Dirigent: Gunnar Christian Kristensen



INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 10
Moderselskab:	
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Koncer:	
Resultatopgørelse	14
Balance	15 - 16
Noter	17 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Real Estate Province ApS som også indeholder koncernregnskab.

Årsrapporten er aflagt 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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.

København, den 18. april 2021

DIREKTION

Gunnar Christian Kristensen

BESTYRELSE

Jannike Kristensen

Gunnar Christian Kristensen

Søren Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL KAPITALEJERNE I REAL ESTATE PROVINCE ApS

KONKLUSION

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Real Estate Province ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet for koncern og moderselskab udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 forpligtigelser 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 KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

-fortsættes-

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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.

-fortsættes-

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 koncernregnskab og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 18. april 2020

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-NR. 32 32 72 49

Palle Mørch
Statsautoriseret revisor
mne29381

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Real Estate Province ApS
Frederiksborggade 11, 1
1360 København K

CVR-nr. 31 93 85 11

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

DIREKTION:

Gunnar Christian Kristensen

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frederiksholms Kanal 2, 1.
1220 København K

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er handel med og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

USIKKERHEDER OG USÆDVANLIGE FORHOLD

Efter ledelsens opfattelse, eksisterer der ikke konkrete usikkerheder eller usædvanlige forhold, der påvirker indregningen og målingen i årsregnskabet.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret et resultat på 30.319.417 kr.

Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Real Estate Province ApS og koncernen for perioden 1. januar - 31. december 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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

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

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

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

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

KONCERNREGNSKABET

Koncernregnskabet omfatter midervirksomheden Real Estate Province ApS og dattervirksomheder, hvori selskabet har bestemmende indflydelse.

Koncernen har bestemmende indflydelse på en virksomhed, hvis koncernen er eksponeret for eller har ret til variable afkast fra sin involvering i virksomheden og har mulighed for at påvirke disse afkast gennem sin råderet over virksomheden.

Ved vurderingen af, om koncernen har bestemmende indflydelse, tages hensyn til de faktorer og potentielle stemmerettigheder, der på balancetidspunktet er reelle og har substans.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for moderselskabet og dets dattervirksomheder. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammenlægge regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Ved konsolideringen elimineres koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter, indtægter ved salg af ejendomme, direkte omkostninger, herunder bogført værdi af solgte ejendomme og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Huslejeindtægter indregnes i takt med fakturering, og fortjeneste og tab ved salg af ejendomme medregnes i resultatopgørelsen i den periode, hvor salgsaftalen er endeligt indgået.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber 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 skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme der besiddes med henblik på at opnå lejeindtægter eller kapitalgevinster.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges på balancedagen til en uafhængig køber på normale markedsmæssige vilkår. Ved opgørelse af ejendommens værdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i budgetterede lejeindtægter for de kommende år, med korrektion for væsentlig tomgang og afgivne lejerabatter. Der fratrækkes forventede drifts- administrations og vedligeholdelsesomkostninger. Ved opgørelse af vedligeholdelse henses til særlige forhold ved ejendommen, som kan påvirke omfanget af nødvendig løbende vedligeholdelse.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Den anvendte afkastprocent er fastsat for de enkelte ejendomme på baggrund af gældende markedsforhold, beliggenhed samt den enkelte ejendoms forhold, således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ændringer i investeringsejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen opstår.

Ved værdiansættelse er anvendt følgende afkastprocenter:

Boligejendomme ligger i intervallet 4,5% - 5%

Erhvervsvejendomme ligger i intervallet 6,5% - 7,5%

Driftsmidler, inventar m.v. måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en forventet brugstid på 5 år.

Anskaffelser under 14.100 kr. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til opskrivningshenlæggelser, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Andre kapitalandele og værdipapirer

Andre kapitalandele og værdipapirer optages til børsværdi på statusdagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi i balancen. Værdireguleringen indregnes over egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE
MODERSELSKAB

Note	2020 Kr.	2019 Kr.
BRUTTORESULTAT	1.372.418	1.608.767
1 Administrationsomkostninger	-4.130.455	-4.599.746
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	-2.758.037	-2.990.979
Afskrivninger	-247.860	-84.258
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-231.991	-1.111.505
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-3.237.888	-4.186.742
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	38.946.713	27.159.544
2 Finansielle indtægter	861.545	3.653.433
3 Finansielle omkostninger	-8.726.254	-10.493.608
RESULTAT FØR SKAT	27.844.116	16.132.628
4 Skat af årets resultat	2.475.301	2.333.411
ÅRETS RESULTAT	30.319.417	18.466.039
RESULTATDISPONERING		
Udbytte	0	0
Ekstraordinært udbytte	127.000.000	0
Overført til næste år	-96.680.583	18.466.039
Disponeret i alt	30.319.417	18.466.039

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
MODERSELSKAB
AKTIVER

Note	2020 Kr.	2019 Kr.	
ANLÆGSAKTIVER:			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:			
5	Investeringsejendomme	14.872.397	48.080.383
6	Driftsmidler og inventar	782.118	76.238
		15.654.515	48.156.621
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:			
	Depositum	437.688	35.003
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	183.321.947	252.360.842
	Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	69.270.385	58.925.081
		253.030.020	311.320.927
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	268.684.535	359.477.548
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
TILGODEHAVENDER:			
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	59.712	163.784
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat i sambeskatning	2.636.952	1.847.210
	Skatteaktiv	181.060	0
	Periodeafgrænsningsposter	9.036	28.705
	Andre tilgodehavender	1.102.957	1.810.301
	Værdipapirer	3.506.104	26.220.544
		7.495.821	30.070.542
8	Likvide beholdninger (se note 8 for kapitalberedskab)	4.825	535.369
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	7.500.646	30.605.912
	AKTIVER I ALT	276.185.181	390.083.460

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**MODERSELSKAB****PASSIVER**

Note	2020	2019
	Kr.	Kr.
EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	285.000	285.000
Overført resultat	172.887.316	267.234.739
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	173.172.316	267.519.739
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
9 Udskudt skat	0	131.252
	0	131.252
10 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	0	15.966.496
Banklån	76.873.914	79.713.113
Deposita og forudbetalt leje	85.644	916.906
Øvrig gæld	0	0
	76.959.557	96.596.515
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristet gæld	0	921.045
Gæld til pengeinstitutter	144.974	2.411
Leverandører af varer og tjenesteydelser	486.835	294.854
Markedsværdi af renteswap	20.805.993	23.139.153
Periodeafgrænsningsposter	285.783	620.960
Anden gæld	4.329.721	857.531
	26.053.307	25.835.953
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	103.012.864	122.432.468
PASSIVER I ALT	276.185.181	390.083.460
11 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		

RESULTATOPGØRELSE
KONCERN

Note	2020 Kr.	2019 Kr.
BRUTTORESULTAT	37.565.440	36.031.213
1 Administrationsomkostninger	-8.764.066	-8.066.129
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	28.801.374	27.965.084
Afskrivninger	-258.636	-95.035
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	26.220.979	15.202.624
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	54.763.717	43.072.673
Finansielle indtægter	410.470	2.668.518
Finansielle omkostninger	-16.634.353	-16.929.708
RESULTAT FØR SKAT	38.539.834	28.811.483
4 Skat af årets resultat	-8.220.417	-10.345.444
ÅRETS RESULTAT	30.319.417	18.466.039
RESULTATDISPONERING		
Udbytte	0	0
Ekstraordinært udbytte	127.000.000	0
Overført til næste år	-96.680.583	17.550.776
Disponeret i alt	30.319.417	17.550.776

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**KONCERN**
AKTIVER

Note		2020	2019
		Kr.	Kr.
	ANLÆGSAKTIVER:		
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
5	Investeringsejendomme	799.639.705	759.234.125
6	Driftsmidler og inventar	784.811	89.708
		<u>800.424.516</u>	<u>759.323.833</u>
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
	Depositum	437.688	35.003
		<u>437.688</u>	<u>35.003</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>800.862.204</u>	<u>759.358.836</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER:		
	TILGODEHAVENDER:		
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	3.283.984	2.611.956
	Periodeafgrænsningsposter	1.298.262	843.670
	Andre tilgodehavender	7.009.700	2.115.544
	Værdipapirer	3.056.104	26.220.544
		<u>14.648.050</u>	<u>31.791.714</u>
8	Likvide beholdninger (se note 8 for kapitalberedskab)	6.667	577.973
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>14.654.717</u>	<u>32.369.687</u>
	AKTIVER I ALT	<u>815.516.921</u>	<u>791.728.523</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
KONCERN
PASSIVER

Note	2020 Kr.	2019 Kr.
EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	285.000	285.000
Overført resultat	172.887.316	267.234.739
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	173.172.316	267.519.739
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
Udskudt skat	50.994.812	42.823.154
	50.994.812	42.823.154
11 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld/kreditinstitutter	446.498.324	338.165.648
Banklån	76.873.914	79.713.112
Deposita og forudbetalt leje	14.508.738	14.910.477
	537.880.976	432.789.237
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristet gæld	17.991.632	13.983.054
Gæld til pengeinstitutter	144.958	2.449
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.185.568	3.521.613
Markedsværdi af renteswap	20.805.993	23.139.153
Periodeafgrænsningsposter	2.057.718	2.368.388
Anden gæld	9.282.947	5.581.735
	53.468.816	48.596.392
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	591.349.792	481.385.629
PASSIVER I ALT	815.516.921	791.728.523

NOTER

Note			2020 Kr.	2019 Kr.
1 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:				
Der er udbetalt vederlag til selskabets ledelse.				
Det gennemsnitlige antal ansatte i moderselskab har udgjort			3	3
Det gennemsnitlige antal ansatte i koncernen har udgjort			5	5
2 FINANSIELLE INDTÆGTER, NETTO: (Moderselskab)				
Renter, tilknyttede virksomheder			695.811	0
Øvrige finansielle indtægter			165.734	3.653.433
			<u>861.545</u>	<u>3.653.433</u>
3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER, NETTO: (Moderselskab)				
Renter, tilknyttede virksomheder			24.267	231.645
Øvrige finansielle omkostninger			8.701.987	10.261.963
			<u>8.726.254</u>	<u>10.493.608</u>
	2020	2019	2020	2019
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
	<u>Moderselskab</u>		<u>Koncern</u>	
4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:				
Skat af årets resultat	-2.162.977	-1.847.230	0	0
Regulering af tidligere år	-11	57.904	-11	57.904
Årets regulering udskudt skat	<u>-312.312</u>	<u>-544.085</u>	<u>9.061.818</u>	<u>10.287.540</u>
	<u>-2.475.301</u>	<u>-2.333.411</u>	<u>9.061.807</u>	<u>10.345.444</u>
5 INVESTERINGSEJENDOMME:				
Kostpris primo	48.964.918	43.422.226	564.037.890	552.229.177
Tilgang	2.845.328	5.542.692	53.690.895	11.808.713
Afgang	<u>-36.447.325</u>	<u>0</u>	<u>-40.132.497</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>15.362.921</u>	<u>48.964.918</u>	<u>577.596.288</u>	<u>564.037.890</u>
Værdiregulering primo	-884.535	226.970	195.147.485	179.993.610
Årets afgang	626.002	0	674.953	0
Årets regulering	<u>-231.991</u>	<u>-1.111.505</u>	<u>26.220.979</u>	<u>15.202.625</u>
Værdiregulering ultimo	<u>-490.524</u>	<u>-884.535</u>	<u>222.043.417</u>	<u>195.196.235</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>14.872.397</u>	<u>48.080.383</u>	<u>799.639.705</u>	<u>759.234.125</u>

NOTER**Note****6 DRIFTSMIDLER OG INVENTAR:**

	2020	2019	2020	2019
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
	<u>Moderselskab</u>		<u>Koncern</u>	
Kostpris primo	421.289	421.289	475.170	475.170
Tilgang	953.739	0	953.739	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	1.375.028	421.289	1.428.909	475.170
Værdiregulering primo	-345.051	-260.793	-385.462	-290.427
Årets afskrivning	-247.860	-84.258	-258.636	-95.035
Tilbageførte afskrivninger	0	0	0	0
Værdiregulering ultimo	-592.911	-345.051	-644.098	-385.462
Regnskabsmæssig værdi ultimo	782.118	76.238	784.811	89.708

7 KAPITALANDELE I TILKNYTTEDE SELSKABER:

	<u>Ejerandel i %</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Portefølje II ApS	100%	49.416.953	5.060.186
Portefølje I ApS	100%	133.905.019	33.886.527
		<u>183.321.972</u>	<u>38.946.713</u>

8 LIKVIDE BEHOLDNINGER:

For koncernen er der pr. 31. december 2020 en disponibel likviditet til rådighed, der kan specificeres som følger:

Indestående	6.667
Danske børsnoterede værdipapirer	3.056.104
Ikke udnyttet trækingsret	18.428.165
	<u>21.490.936</u>

NOTER**9 UDSKUDT SKAT / UDSKUDT SKATTEAKTIV (moderselskab):**

Saldo primo	131.252	675.342
Årets regulering	<u>-312.312</u>	<u>-544.090</u>
Saldo ultimo	<u>-181.060</u>	<u>131.252</u>
Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:		
Investeringsejendomme	-479.606	2.477.102
Driftsmidler og inventar	-29.464	-52.130
Prioritetsgæld	0	0
Skattemæssige underskud til fremførsel	-195.104	-1.709.500
Skattemæssige underskud til fremførsel, finansielle kontrakter	<u>-118.852</u>	<u>-118.852</u>
	<u>-823.026</u>	<u>596.620</u>
Udskudt skat, 22 %	<u>-181.060</u>	<u>131.252</u>

10 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:

Af moderselskabets samlede langfristede gældsforpligtelser, 76.874 t.kr. forfalder 76.874 t.kr. til betaling efter 5 år.
 Af koncernens samlede langfristede gældsforpligtelser, 537.851 t.kr. forfalder 447.926 t.kr. til betaling efter 5 år.

11 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE:

Til sikkerhed for moderselskabets engagement med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebreve i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2020 andrager 14.872 t.kr.

Til sikkerhed for koncernens gæld til realkreditinstitutter, 321.398 t.kr. er der afgivet pant i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2020 andrager 803.491 t.kr.

Til sikkerhed for moderselskabets engagement med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebreve i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2020 andrager 803.491 t.kr.

Selskabet har afgivet kautionserklæring som selvskyldnerkautionist for følgende tilknyttede selskabers engagementer med de respektive selskabers pengeinstitut:

- Portefølje I ApS
- Portefølje II ApS

Real Estate Province ApS er sambeskattet med datterselskaber. Som moderselskab hæfter Real Estate Province ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskat vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

PENNEO

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

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

Gunnar Christian Kristensen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-651254122066

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-05-31 13:19:27Z

NEM ID 

Palle Mørch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32327249-RID:21688144

IP: 62.116.xxx.xxx

2021-05-31 13:21:49Z

NEM ID 

Gunnar Christian Kristensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-651254122066

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-05-31 13:23:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: K500L-S12I-I7H0E-HOXK0-CDUDG-2MZIE

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 tidsstemplet 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>