



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KDL EJENDOMME SJ. APS**  
**KIRSTEN WALTHERS VEJ 9, 2500 VALBY**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. juni 2021

---

Trine Lindgaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter.....	12-16
Anvendt regnskabspraksis.....	17-19

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	KDL Ejendomme Sj. ApS Kirsten Walthers Vej 9 2500 Valby
	CVR-nr.: 32 08 84 30 Stiftet: 31. marts 2009 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jacob Jaque Andersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for KDL Ejendomme Sj. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. juni 2021

Direktion:

---

Jacob Jaque Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i KDL Ejendomme Sj. ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for KDL Ejendomme Sj. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### **Grundlag for konklusion**

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

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

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

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

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

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

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

København, den 16. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Dahl Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34294

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste aktiviteter er ejerskab, drift og udlejning af 19 investeringsejendomme. Investeringsejendommene indeholder både erhvervs- og boliglejemål.

Selskabet har i regnskabsåret afhændet flere ejendomme og lejligheder.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et driftsresultat på -3.762 tkr. og har pr. 31. december 2020 en egenkapital på 43.511 tkr. Driftsresultatet er påvirket negativt af værdiregulering af investeringsejendomme med -2.703 tkr., hvoraf 4.031 tkr. vedrører tab ved salg af ejendom.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Ledelsen forventer et positivt driftsresultat i 2021 som følge af fortsat frasalg af ejendomme samt planlagt omstrukturering af koncernen.

Ledelsen har valgt at værdiansætte selskabets ejendomme ud fra forventede afkastkrav på hovedsageligt i mellem 4 % og 10 % under hensyntagen til følgende faktorer, der retfærdiggør et både højere og lavere afkastkrav:

- Beliggenhed
- Udlejningssituation
- Renteniveau
- Udviklingspotentiale

Ledelsen vil i det kommende regnskabsår fortsat arbejde med finansieringen af selskabets ejendomme. Ejendommene er pt. finansieret med en variabel rente, men ledelsen vurderer løbende, hvorvidt det kan være hensigtsmæssigt ud fra en økonomisk betragtning at fastlåse renten til et fast lavere niveau over en længere årrække.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.063.091</b>	<b>1.715.927</b>
Personaleomkostninger.....	1	-2.081.604	-1.663.649
Af- og nedskrivninger.....		-40.569	-57.851
<b>DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING</b> .....		<b>-1.059.082</b>	<b>-5.573</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.702.678	-2.372.054
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-3.761.760</b>	<b>-2.377.627</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		910.669	6.087.043
Andre finansielle indtægter.....	2	111.889	771.281
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.611.836	-2.160.351
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-4.351.038</b>	<b>2.320.346</b>
Skat af årets resultat.....	4	1.356.236	906.999
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-2.994.802</b>	<b>3.227.345</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		910.669	6.087.043
Overført resultat.....		-3.905.471	-2.859.698
<b>I ALT</b> .....		<b>-2.994.802</b>	<b>3.227.345</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		72.875.000	83.085.001
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		32.960	193.457
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>72.907.960</b>	<b>83.278.458</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		36.016.182	35.105.513
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>36.016.182</b>	<b>35.105.513</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>108.924.142</b>	<b>118.383.971</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		98.497	135.251
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.526.758	5.822.600
Andre tilgodehavender.....		3.750	0
Periodeafgrænsningsposter.....		10.599	16.489
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>6.639.604</b>	<b>5.974.340</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>2.484.132</b>	<b>290.740</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>9.123.736</b>	<b>6.265.080</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>118.047.878</b>	<b>124.649.051</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		12.404.040	11.493.371
Overført overskud.....		30.981.719	34.887.190
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>43.510.759</b>	<b>46.505.561</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		530.508	1.548.276
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>530.508</b>	<b>1.548.276</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		34.256.685	40.524.753
Banklån.....		3.291.453	4.188.278
Feriepengeforpligtelse.....		47.917	56.308
Depositum og forudbetalt leje.....		1.544.567	1.703.074
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>39.140.622</b>	<b>46.472.413</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.032.099	2.017.175
Gæld til pengeinstitutter.....		899.458	874.299
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		290.690	519.972
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		27.893.909	19.070.000
Selskabsskat.....		1.201.175	1.165.175
Anden gæld.....		298.658	6.476.180
Periodeafgrænsningsposter.....		2.250.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>34.865.989</b>	<b>30.122.801</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>74.006.611</b>	<b>76.595.214</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>118.047.878</b>	<b>124.649.051</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	11.493.371	34.887.190	46.505.561
Forslag til resultatdisponering.....		910.669	-3.905.471	-2.994.802
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>125.000</b>	<b>12.404.040</b>	<b>30.981.719</b>	<b>43.510.759</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	3	
Løn og gager.....	1.816.245	1.543.262	
Pensioner.....	113.414	89.304	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.701	12.530	
Andre personaleomkostninger.....	148.244	18.553	
	<b>2.081.604</b>	<b>1.663.649</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	111.889	71.177	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	700.104	
	<b>111.889</b>	<b>771.281</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	440.627	746.249	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.171.209	1.414.102	
	<b>1.611.836</b>	<b>2.160.351</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	52	
Regulering af udskudt skat.....	-1.356.236	-907.051	
	<b>-1.356.236</b>	<b>-906.999</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....	570.777	75.181.543	
Tilgang.....	0	116.386	
Afgang.....	-202.379	-9.344.018	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>368.398</b>	<b>65.953.911</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	377.320	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-82.451	0	
Årets afskrivninger.....	40.569	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....</b>	<b>335.438</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	0	7.903.454	
Årets værdireguleringer.....	0	1.328.032	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-2.310.397	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>	<b>0</b>	<b>6.921.089</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>32.960</b>	<b>72.875.000</b>	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

**Ejendom 1:**

Ejendommen er beliggende i Herfølge, ca. 330 kvm. fordelt på 3 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 292 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,35 %.

**Ejendom 2:**

Ejendommen er beliggende i Gørlev, ca. 518 kvm. fordelt på 4 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 149 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 9,0 %.

**Ejendom 3:**

Ejendommen er beliggende i Helsingør, ca. 132 kvm. fordelt på 3 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 137 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,56 %.

**Ejendom 4:**

Ejendommen er beliggende i St. Heddinge, ca. 545 kvm. fordelt på 3 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 79 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 3,93 %.

**Ejendom 5:**

Ejendommen er beliggende i Helsingør, ca. 712 kvm. fordelt på 1 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 225 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,17 %.

**Ejendom 6:**

Ejendommen er beliggende i Holbæk, ca. 590 kvm. bolig og 1 HA jord. Boligen er fordelt på 1 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 135 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 8,18 %.

**Ejendom 7:**

Ejendommen er beliggende i Søborg, ca. 242 kvm. fordelt på 1 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 154 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 3,84 %.

**Ejendom 8:**

Ejendommen er beliggende i Nykøbing Sjælland, ca. 720 kvm. fordelt på 7 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 274 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,26 %.

**Ejendom 9:**

Ejendommen er beliggende i Tølløse, ca. 452 kvm. fordelt på 1 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 156 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6,22 %.

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

## Ejendom 10:

Ejendommen er beliggende i Jyderup, ca. 154 kvm. fordelt på 1 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 53 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 7,0 %.

## Ejendom 11:

Ejendommen er beliggende i Slagelse, ca. 963 kvm. fordelt på 11 boliglejemål og 2 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 650 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,81 %.

## Ejendom 12:

Ejendommen er beliggende i Holbæk, ca. 492 kvm. fordelt på 5 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 179 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 3,88 %.

## Ejendom 13:

Ejendommen er beliggende i Asnæs, ca. 1.100 kvm. fordelt på 10 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 722 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,5 %.

## Ejendom 14:

Ejendommen er beliggende i Vig, ca. 488 kvm. fordelt på 3 boliglejemål og 1 erhvervslejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 96 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,31 %.

## Ejendom 15:

Ejendommen er beliggende i Næstved, ca. 553 kvm. fordelt på 3 boliglejemål og 7 kælderrum. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 144 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 9,6 %.

## Ejendom 16:

Ejendommen er beliggende i Nykøbing Sjælland, ca. 137 kvm. fordelt på 2 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 93 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 7,15 %.

## Ejendom 17:

Ejendommen er beliggende i Nakskov, ca. 311 kvm. fordelt på 4 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 88 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 29,33 %.

## Ejendom 18:

Ejendommen er beliggende i Stenlille, ca. 121 kvm. fordelt på 1 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 57 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 8,68 %.

## Ejendom 19:

Ejendommen er beliggende i Ishøj, ca. 37 kvm. fordelt på 1 boliglejemål. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Det normaliserede driftsresultat udgør 44 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,05 %.

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Bolig- og erhvervslejemål
Dagsværdi 31. december 2020.....	72.875.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.328.030

## Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i datter- virksomheder
Kostpris 1. januar 2020.....	23.612.142
Tilgang.....	0
Afgang.....	0
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>23.612.142</b>
Værdireguleringer 1. januar 2020.....	11.493.371
Årets værdireguleringer .....	910.669
Andre reguleringer.....	0
<b>Værdireguleringer 31. december 2020.....</b>	<b>12.404.040</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>36.016.182</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	36.288.784	2.032.099	25.951.707	42.541.928
Banklån.....	4.188.278	896.825	1.720.000	5.060.103
Feriepengeforpligtelse.....	47.917	0	47.917	56.308
Depositum og forudbetalt leje.....	1.544.567	0	1.544.567	1.703.074
	<b>42.069.546</b>	<b>2.928.924</b>	<b>29.264.191</b>	<b>49.361.413</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****8****Eventualforpligtelser**

På en af selskabets ejendomme har ledelsen modtaget et påbud om reetablering af visse jordarealer til landbrugsdrift. Den samlede eventualforpligtelse er stadig uklar. Man forventer at inddrive tilsvarende beløb hos den tidligere lejer.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kdl Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter 40.477 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør 72.875 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet givet sikkerhed i nuværende og fremtidige indeståender på sikringskonti med en regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2020 på 275 tkr.

Selskabet har som sikkerhed for mellemværende med pengeinstituttet stillet garanti på 1.080 tkr.

Under likvide beholdninger indgår deponeringskonto som pr. 31/12 2020 udgør 2.200 tkr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for følgende selskabers mellemværende med pengeinstitut:

- Roskildevej 264 ApS
- Kollegievej 1-9 ApS
- Løvegade 44 ApS
- Østerfarimagsgade 28 ApS
- Kloster Parkvej 20-22 ApS



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KDL Ejendomme Sj. ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	3-8 år	0-30 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.