

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ejendomsselskabet Lindevej ApS

Rifbjergvej 4
5900 Rudkøbing

CVR-nr. 32889506

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. februar 2021

Bjørn Sander Bergholdt
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Lindevej 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudkøbing, den 19. februar 2021

Direktion

Bjørn Sander Bergholdt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lindevej ApS

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Svendborg, den 19. februar 2021

RevisionsFirmaet Edelbo

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35486178

Morten Troels Pedersen
statsautoriseret revisor
mne31470

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Lindevej ApS Rifbjergvej 4 5900 Rudkøbing
CVR-nr.	32889506
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020 11. regnskabsår
Direktion	Bjørn Sander Bergholdt
Revisor	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Morten Troels Pedersen, statsautoriseret revisor Anita Holm Særslund

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og besiddelse af fast ejendom, herunder udvikling af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlig elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen har selskabet ved værdiansættelse af investeringsejendomme anvendt en afkastprocent på 6,6 %. Følsomhed ved ændring i selskabets gennemsnitlige afkastprocent er belyst i note 2.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på 2.525.810 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på 53.268.025 kr., og en egenkapital på 12.893.908 kr., hvilket svarer til en egenkapitalandel (soliditetsgrad) på 24,2 %.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Danmark er på tidspunktet for aflæggelsen af årsregnskabet for 2020 fortsat underlagt en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser.

Ejendomsselskabet Lindevej ApS er for nuværende ikke påvirket negativt af de gennemførte restriktioner. Det er endvidere ledelsens opfattelse, at selskabets driftsindtjening i den resterende del af regnskabsåret 2021 samt værdiansættelsen af selskabets ejendom ikke i væsentligt omfang vil påvirkes negativt af den aktuelle covid-19-krise.

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lindevej ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og hermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		2.647.311	2.156.090
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.565.438	317.001
Driftsresultat		4.212.749	2.473.091
Finansielle omkostninger		-972.060	-822.689
Resultat før skat		3.240.689	1.650.402
Skat af årets resultat	1	-714.879	-363.484
Årets resultat		2.525.810	1.286.918
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.525.810	1.286.918
		2.525.810	1.286.918

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	51.380.820	39.635.429
Materielle anlægsaktiver		<u>51.380.820</u>	<u>39.635.429</u>
Anlægsaktiver		<u>51.380.820</u>	<u>39.635.429</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.300	4.400
Andre tilgodehavender		0	5.469
Periodeafgrænsningsposter		36.550	26.301
Tilgodehavender		<u>54.850</u>	<u>36.170</u>
Likvide beholdninger		<u>1.832.355</u>	<u>559.500</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.887.205</u>	<u>595.670</u>
Aktiver		<u>53.268.025</u>	<u>40.231.099</u>

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		12.813.908	10.288.099
Egenkapital		12.893.908	10.368.099
Hensættelser til udskudt skat		3.175.284	2.673.961
Hensatte forpligtelser		3.175.284	2.673.961
Gæld til realkreditinstitutter		29.327.072	21.374.718
Gæld til pengeinstitutter		3.021.785	2.515.709
Langfristede gældsforpligtelser	3	32.348.857	23.890.427
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.780.178	1.278.332
Leverandører af varer og tjenesteydelser		312.810	133.947
Selskabsskat		195.556	139.898
Anden gæld		153.843	11.826
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		919.879	911.669
Periodeafgrænsningsposter		108.030	13.410
Deposita og forudbetalt husleje		1.379.680	809.530
Kortfristede gældsforpligtelser		4.849.976	3.298.612
Gældsforpligtelser		37.198.833	27.189.039
Passiver		53.268.025	40.231.099
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	10.288.098	0	10.368.098
Årets resultat	0	2.525.810	0	2.525.810
Egenkapital 31. december 2020	80.000	12.813.908	0	12.893.908

Selskabskapitalen består af 80.000 aktier a nominelt 1 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Pengestrømsopgørelse

	2020 kr.	2019 kr.
Årets resultat	2.525.810	1.286.918
Regulering af skat af årets resultat	213.556	154.367
Regulering af udskudt skat	501.323	209.117
Øvrige reguleringer	-1.557.848	-313.528
Ændring i tilgodehavender	66.320	-30.701
Ændring i leverandørgæld mv.	908.859	666.483
Pengestrømme fra ordinær drift	2.658.020	1.972.656
Betalt selskabsskat	-157.898	-87.807
Pengestrøm fra driftsaktivitet	2.500.122	1.884.849
Køb af materielle anlægsaktiver	-10.179.953	-2.715.929
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-10.179.953	-2.715.929
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	-250.224	-228.707
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter	-1.220.160	-911.821
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	783.770	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	9.639.300	2.700.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	8.952.686	1.559.472
Ændringer i likvider	1.272.855	728.392
Likvider, primo	559.500	-168.892
Likvider, ultimo	1.832.355	559.500

Noter

	2020	2019
1. Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat	501.323	209.117
Skat af årets resultat	213.556	154.367
	714.879	363.484
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	32.324.635	29.608.705
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	10.179.953	2.715.930
Kostpris ultimo	42.504.588	32.324.635
Værdiregulering primo	7.310.794	6.993.794
Årets værdiregulering	151.438	317.000
Værdiregulering ultimo	7.462.232	7.310.794
Regnskabsmæssig værdi ultimo	49.966.820	39.635.429

Af tilgangen i regnskabsåret udgør 239.101 kr. finansieringsomkostninger.

Værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Selskabet har fastholdt de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for selskabets ejendomme. Dette indebærer, at ejendommens bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomstyper i et velfungerende finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et afkastkrav på 6,6 %. Afkastkravet er uændret i forhold til 2019.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

Kr.			
Ændring i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
Afkastprocent	6,1 %	6,6 %	7,1 %
Dagsværdi	55.736.000	51.380.820	47.658.000
Ændring i dagsværdi	4.335.180	0	-2.788.000

Noter

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	29.327.072	1.492.090	23.244.843
Gæld til banker	3.021.785	288.088	1.769.448
	32.348.857	1.780.178	25.014.291

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets realkreditfinansiering 30.925 t.kr. i DLR Kredit er der afgivet pant i selskabets ejendomme beliggende Lindevej 2A, 5900 Rudkøbing, matr. nr. 8b Rudkøbing Bygrunde, Toldstien 5a, 5900 Rudkøbing, matr. nr. 2kn Rudkøbing Markjorder, Ørstedsgade 19 A, 5900 Rudkøbing, matr.nr. 178a Rudkøbing Bygrunde samt Humblevej 71 B (Godthåbsvænget), 5900 Rudkøbing, matr.nr. 34b Henninge By Skrøbelev.. Bogført værdi heraf andrager pr. 31. december 2020 51.381 t.kr.

Herudover er der til sikkerhed for selskabets engagement med Fynske Bank deponeret ejerpantebrev 2.000.000 kr. i selskabets ejendom beliggende Lindevej, 5900 Rudkøbing, matr. nr. 8b Rudkøbing Markjorder. Bogført værdi heraf andrager pr. 31. december 2020 11.354 t.kr.

Herudover er der til sikkerhed for selskabets engagement med Fynske Bank deponeret ejerpantebrev 1.500.000 kr. i selskabets ejendom beliggende Toldstien 5a, 5900 Rudkøbing, matr. nr. 2kn Rudkøbing Markjorder. Bogført værdi heraf andrager pr. 31. december 2020 19.901 t.kr.

Herudover er der til sikkerhed for selskabets engagement med Fynske Bank deponeret ejerpantebrev 2.300.000 kr. i selskabets ejendomme beliggende Havnegade 32, 5900 Rudkøbing, matr. nr. 237a Rudkøbing Bygrunde, Toldstien 5a, 5900 Rudkøbing, matr. nr. 2kn Rudkøbing Markjorder samt Ørstedsgade 19 A, 5900 Rudkøbing, matr.nr. 178a Rudkøbing Bygrunde. Bogført værdi heraf andrager pr. 31. december 2020 26.495 t.kr.

Herudover er der til sikkerhed for selskabets engagement med Fynske Bank deponeret ejerpantebrev 1.000.000 kr. i selskabets ejendom beliggende Humblevej 71 B (godthåbsvænget), 5900 Rudkøbing, matr.nr. 34b Henninge By Skrøbelev. Bogført værdi heraf andrager pr. 31. december 2020 13.195 t.kr.

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.”

Bjørn Sander Bergholdt

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-759495941055

IP: 46.246.xxx.xxx

2021-02-19 21:12:04Z

NEM ID 

Morten Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: CVR:35486178-RID:38897286

IP: 85.27.xxx.xxx

2021-02-22 06:49:37Z

NEM ID 

Bjørn Sander Bergholdt

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-759495941055

IP: 109.238.xxx.xxx

2021-02-25 19:11:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8BP0K-5JEIV-YKQNA-CJTOG-DG4DT-OUXDV

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>