



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSKAPITAL APS**

**C/O JEPPE LYNGE LARSEN, ALFRED MUNKHOLMS VEJ 21, 9000 AALBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. maj 2021

---

**Jeppé Lyngé Larsén**

**CVR-NR. 33 35 86 60**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendoms kapital ApS c/o Jeppe Lynge Larsen Alfred Munkholms Vej 21 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 33 35 86 60 Stiftet: 29. november 2010 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jeppe Lynge Larsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Algade 53 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendoms kapital 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.

Aalborg, den 25. maj 2021

Direktion:

---

Jeppe Lynge Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Ejendoms kapital ApS*

#### **Konklusion**

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

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

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

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

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

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

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

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

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

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aalborg, den 25. maj 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26734

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele i andre selskaber samt drive konsulentvirksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### **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>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-51.653</b>	<b>123</b>
Personaleomkostninger.....	1	-54.498	-59.511
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-106.151</b>	<b>-59.388</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....		9.460.191	3.746.769
Andre finansielle indtægter.....		117.374	115.781
Andre finansielle omkostninger.....	2	-26.530	-33.264
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>9.444.884</b>	<b>3.769.898</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>9.444.884</b>	<b>3.769.898</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		113.000	110.600
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		9.460.191	3.746.769
Overført resultat.....		-128.307	-87.471
<b>I ALT</b> .....		<b>9.444.884</b>	<b>3.769.898</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		34.758.839	27.381.795
Finansielle anlægsaktiver .....	3	<b>34.758.839</b>	<b>27.381.795</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>34.758.839</b>	<b>27.381.795</b>
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		156.870	355.622
Andre tilgodehavender.....		1.316.675	15.385
Tilgodehavender.....		<b>1.473.545</b>	<b>371.007</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	4	4.913.699	4.813.829
Værdipapirer.....		<b>4.913.699</b>	<b>4.813.829</b>
Likvider.....		<b>1.341.278</b>	<b>553.719</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>7.728.522</b>	<b>5.738.555</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>42.487.361</b>	<b>33.120.350</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		34.354.839	26.193.795
Overført overskud.....		7.491.793	6.320.952
Forslag til udbytte.....		113.000	110.600
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>42.039.632</b>	<b>32.705.347</b>
Ansvarlig lånekapital.....		305.000	305.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.419	7.688
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		118.910	94.915
Anden gæld.....		15.400	7.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>		<b>447.729</b>	<b>415.003</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>447.729</b>	<b>415.003</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>42.487.361</b>	<b>33.120.350</b>
Eventualposter mv.	5		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	80.000	26.193.795	6.320.953	110.600	32.705.348
Forslag til resultatdisponering.....		9.460.191	-128.307	113.000	9.444.884
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....				-110.600	-110.600
<b>Overførsler</b>					
Modt./dekl. udbytte.....		-1.000.000	1.000.000		0
Tilladt udligning.....		-299.147	299.147		0
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>80.000</b>	<b>34.354.839</b>	<b>7.491.793</b>	<b>113.000</b>	<b>42.039.632</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	30.000	30.000	
Andre personaleomkostninger .....	24.498	29.511	
	<b>54.498</b>	<b>59.511</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt .....	26.530	33.264	
	<b>26.530</b>	<b>33.264</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	
Kostpris 1. januar 2020 .....		1.188.000	
Afgang .....		-784.000	
<b>Kostpris 31. december 2020 .....</b>		<b>404.000</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2020 .....		26.193.795	
Udloddet resultat .....		-1.000.000	
Årets resultat .....		9.460.191	
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver .....		-299.147	
<b>Værdireguleringer 31. december 2020 .....</b>		<b>34.354.839</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 .....</b>		<b>34.758.839</b>	
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)</b>			
<b>Navn og hjemsted</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Ejerandel</b>
Ejendomsselskabet Maren Poppes Gård A/S, Aalborg .....	98.927.471	24.396.822	33,33 %
MLJL Holding ApS, Aalborg .....	5.838.539	4.374.080	20 %
TPJL Ejendomme ApS, Aalborg .....	3.076.535	2.265.505	20 %
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>			<b>4</b>
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		<b>Udenlandske aktier</b>	
Dagsværdi 31. december 2020 .....		4.913.699	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen .....		99.870	

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****5****Eventualforpligtelser**

Selskabet kautionerer for Rygaard Park ApS' gæld til faciliteter i Danske Bank. Pr. 31. december 2020 udgør gælden 4.504 tkr.

Selskabet kautionerer for Tuborg Park ApS' gæld til faciliteter i Danske Bank. Pr. 31. december 2020 udgør gælden 0 tkr.

Selskabet kautionerer for Ejendomsaktieselskabet Maren Poppe Gård A/S' gæld til Nykredit Realkredit A/S. Pr. 31. december 2020 udgør gælden 4.146 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendoms kapital 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

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

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

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

Associerede virksomheder 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 associerede virksomheders underbalance.

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### 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.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.