

## **S1021 A/S**

Rolfsgade 4, 8260 Viby J

CVR-nr. 33 37 70 88

### **Årsrapport for 2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2021

\_\_\_\_\_  
Steen Kvolbæk Pedersen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                             |             |
| Ledelsespåtegning                              | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2           |
| <br>   |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                            | 3           |
| Ledelsesberetning                              | 4           |
| <br>   |             |
| <b>Årsregnskab</b>                             |             |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 5           |
| Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september   | 9           |
| Balance 30. september                          | 10          |
| Egenkapitalopgørelse                           | 12          |
| Noter til årsrapporten                         | 13          |

## Ledelsepåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for S1021 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020/21 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. marts 2021

### Direktion

Steen Kvolbæk Pedersen  
Direktør

### Bestyrelse

Thomas Noel Fynbo Petersen  
Formand

Steen Kvolbæk Pedersen

Søren Schnack

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i S1021 A/S*

Vi har opstillet årsrapporten for S1021 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 10. marts 2021

Rådgivning & Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 10 15 81 17

Thomas Kroghede  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31480

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

S1021 A/S  
Rolfsgade 4  
8260 Viby J

CVR-nr.: 33 37 70 88

Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Hjemsted: Aarhus

### Bestyrelse

Thomas Noel Fynbo Petersen, formand  
Steen Kvolbæk Pedersen  
Søren Schnack

### Direktion

Steen Kvolbæk Pedersen, direktør

### Revisor

Rådgivning & Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
True Møllevej 5  
8381 Tilst

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed som ejendomsselskab med formål at købe, sælge, besidde og udleje fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 9.488, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 4.015.684.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for S1021 A/S for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af periodiserede lejeindtægter (nettoomsætning), med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgøres af periodiserede lejeindtægter.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Ejendommens driftsomkostninger**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringssejendomme***

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.



## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

|  | Note | 2019/20<br>kr. | 2018/19<br>kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |      | <b>135.581</b> | <b>218.097</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 0              | -100.000       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>       |      | <b>135.581</b> | <b>118.097</b> |
| Finansielle indtægter                        | 1    | 0              | 32.125         |
| Finansielle omkostninger                     | 2    | -123.417       | -125.386       |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>12.164</b>  | <b>24.836</b>  |
| Skat af årets resultat                       | 3    | -2.676         | -5.464         |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>9.488</b>   | <b>19.372</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                |                |
| Overført resultat                            |      | 9.488          | 19.372         |
|  |      | <b>9.488</b>   | <b>19.372</b>  |

## Balance 30. september

|   | <u>Note</u> | <u>2020</u><br>kr. | <u>2019</u><br>kr. |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |             |                    |                    |
| Investeringsejendomme                       | 4           | 7.400.000          | 7.400.000          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |             | <b>7.400.000</b>   | <b>7.400.000</b>   |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |             | <b>7.400.000</b>   | <b>7.400.000</b>   |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 355.830            | 223.150            |
| Andre tilgodehavender                       |             | 0                  | 481.875            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <b>355.830</b>     | <b>705.025</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |             | <b>2.863</b>       | <b>0</b>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |             | <b>358.693</b>     | <b>705.025</b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |             | <b>7.758.693</b>   | <b>8.105.025</b>   |

## Balance 30. september

|  | Note | 2020<br>kr.      | 2019<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                 |      | 2.960.000        | 2.960.000        |
| Overført resultat                                  |      | 1.055.684        | 1.046.196        |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>4.015.684</b> | <b>4.006.196</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 322.469          | 319.793          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>322.469</b>   | <b>319.793</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 2.088.210        | 2.336.827        |
| Deposita   |      | 46.749           | 46.749           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5    | <b>2.134.959</b> | <b>2.383.576</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5    | 248.616          | 246.666          |
| Banker   |      | 0                | 120              |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 37.755           | 120              |
| Anden gæld   |      | 999.210          | 1.148.554        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>1.285.581</b> | <b>1.395.460</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>3.420.540</b> | <b>3.779.036</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>7.758.693</b> | <b>8.105.025</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 6    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 7    |                  |                  |

## Egenkapitaloppgørelse

|                                       | Virksomheds-<br>kapital | Overført resultat | I alt            |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2019           | 2.960.000               | 1.046.196         | 4.006.196        |
| Årets resultat                        | 0                       | 9.488             | 9.488            |
| <b>Egenkapital 30. september 2020</b> | <b>2.960.000</b>        | <b>1.055.684</b>  | <b>4.015.684</b> |

## Noter

|                                   | <u>2019/20</u>        | <u>2018/19</u>        |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                   | kr.                   | kr.                   |
| <b>1 Finansielle indtægter</b>    |                       |                       |
| Andre finansielle indtægter       | <u>0</u>              | <u>32.125</u>         |
|                                   | <b><u>0</u></b>       | <b><u>32.125</u></b>  |
| <br>                              |                       |                       |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b> |                       |                       |
| Andre finansielle omkostninger    | <u>123.417</u>        | <u>125.386</u>        |
|                                   | <b><u>123.417</u></b> | <b><u>125.386</u></b> |
| <br>                              |                       |                       |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>   |                       |                       |
| Årets udskudte skat               | <u>2.676</u>          | <u>5.464</u>          |
|                                   | <b><u>2.676</u></b>   | <b><u>5.464</u></b>   |

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

|   | Investeringsejendomme |
|---|-----------------------|
| Kostpris 1. oktober 2019                        | 7.420.190             |
| Kostpris 30. september 2020                     | 7.420.190             |
| Værdireguleringer 1. oktober 2019               | -20.190               |
| Værdireguleringer 30. september 2020            | -20.190               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b> | <b>7.400.000</b>      |

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastkrav for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af sammenlignelige ejendomme.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5 %.

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

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | 0,50%<br>kr. | Basis<br>kr. | -0,50 %<br>kr. |
|---------------------------------------|--------------|--------------|----------------|
| Afkastprocent                         | 5,50         | 5,00         | 4,50           |
| Dagsværdi                             | 6.727.272    | 7.400.000    | 8.222.222      |
| Ændring i dagsværdi                   | -672.728     | 0            | 822.222        |



## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. oktober 2019 | Gæld<br>30. september<br>2020 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.583.493               | 2.336.826                     | 248.616            | 1.058.746              |
| Deposita                       | 46.749                  | 46.749                        | 0                  | 0                      |
|                                | <b>2.630.242</b>        | <b>2.383.575</b>              | <b>248.616</b>     | <b>1.058.746</b>       |

### 6 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.336, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør t.kr. 7.400.

# 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.”

## Steen Kvolbæk Pedersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-071506315546

IP: 83.93.xxx.xxx

2021-03-11 10:11:51Z

NEM ID 

## Steen Kvolbæk Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-071506315546

IP: 83.93.xxx.xxx

2021-03-11 10:11:51Z

NEM ID 

## Thomas Noel Fynbo Petersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-936755555925

IP: 83.74.xxx.xxx

2021-03-11 10:12:35Z

NEM ID 

## Søren Schnack

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-903854380958

IP: 87.57.xxx.xxx

2021-03-11 12:08:45Z

NEM ID 

## Thomas Kroghede

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:10158117-RID:25282201

IP: 80.197.xxx.xxx

2021-03-11 12:28:34Z

NEM ID 

## Steen Kvolbæk Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-071506315546

IP: 83.93.xxx.xxx

2021-03-11 13:16:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XUJLU-D0NNE-I4033-IB508-V34CD-CZ5MN

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](mailto: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>