

Bjarne Schultz-Andersen ApS

Erik Eriksens Gade 2, 5. tv., 2300 København S

CVR-nr. 33 39 51 08

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2021.



Bjarne Eik Schultz-Andersen
Dyfigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Bjarne Schultz-Andersen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

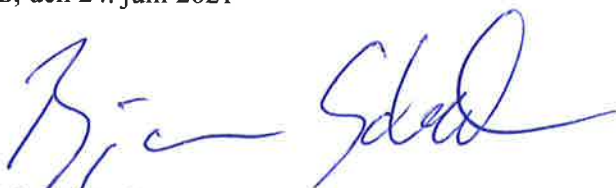
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 24. juni 2021

Direktion



Bjarne Eik Schultz-Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Bjarne Schultz-Andersen ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bjarne Schultz-Andersen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 revisorer 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udlån til kapitalejere og overtrædelse af skatte Lovgivnings bestemmelser om indeholdelse af kildeskat

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1, ydet et lån til selskabets kapitalejer, hvorved ledelsens kan ifalde ansvar. Det ulovlige lån er indfriet inden statusdagen.

Selskabet har i forbindelse med udbetalingen ikke overholdt skatte Lovgivningen, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

København, den 24. juni 2021

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36


Kim Kjellberg
statsautoriseret revisor
mne29452

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bjarne Schultz-Andersen ApS
Erik Eriksens Gade 2, 5. tv.
2300 København S

CVR-nr.: 33 39 51 08
Stiftet: 19. januar 2011
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
10. regnskabsår

Direktion

Bjarne Eik Schultz-Andersen

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmegade 45
2100 København Ø

Associeret virksomhed

Guldborgsund Ejendomme ApS, Alstrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at købe, sælge og udleje ejendomme, samt aktiviteter hermed beslægtet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 2.264 t.kr. mod 5.276 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bjarne Schultz-Andersen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevens resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsværdien) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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 kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og 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 aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	2.739.641	4.703.537
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-94.839	-33.701
3 Personaleomkostninger	-862.514	-1.145.025
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-33.412	-50.237
Driftsresultat	1.748.876	3.474.574
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	55.003	1.174.140
Finansielle indtægter	1.926.442	1.556.016
Finansielle omkostninger	-246.282	-353.320
Resultat før skat	3.484.039	5.851.410
4 Skat af årets resultat	-1.220.410	-575.789
Årets resultat	2.263.629	5.275.621
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	55.003	1.174.140
Udbytte for regnskabsåret	0	55.300
Overføres til overført resultat	2.208.626	4.046.181
Disponeret i alt	2.263.629	5.275.621

Balance 31. december

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
Anlægsaktiver			
5	Grunde og bygninger	600.000	0
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	82.665	116.077
7	Investeringsjendomme	17.098.877	20.901.674
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.781.542</u>	<u>21.017.751</u>
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.688.142	1.633.139
9	Andre tilgodehavender	22.989.017	23.006.542
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>24.677.159</u>	<u>24.639.681</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>42.458.701</u>	<u>45.657.432</u>
Omsætningsaktiver			
	Ejendomme til videresalg	1.564.713	802.486
	Varebeholdninger i alt	<u>1.564.713</u>	<u>802.486</u>
	Andre tilgodehavender	0	71.400
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>71.400</u>
	Likvide beholdninger	2.808.282	401.805
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.372.995</u>	<u>1.275.691</u>
	Aktiver i alt	<u>46.831.696</u>	<u>46.933.123</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.668.142	1.613.139
Overført resultat	31.816.676	29.608.050
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	55.300
Egenkapital i alt	33.564.818	31.356.489
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	912.030	1.389.624
Hensatte forpligtelser i alt	912.030	1.389.624
Gældsforpligtelser		
11 Gæld til realkreditinstitutter	10.124.593	12.107.061
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.124.593	12.107.061
Kortfristet del af langfristet gæld	346.017	540.661
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.125	39.125
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	317.357	536.779
Selskabsskat	1.142.004	555.805
Anden gæld	359.043	407.579
Periodeafgrænsningsposter	26.709	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.230.255	2.079.949
Gældsforpligtelser i alt	12.354.848	14.187.010
Passiver i alt	46.831.696	46.933.123

1 Oplysninger om dagsværdi

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1.					
januar 2020	80.000	1.613.139	29.608.050	55.300	31.356.489
Udloddet udbytte	0	0	0	-55.300	-55.300
Resultatandel	0	55.003	2.208.626	0	2.263.629
	80.000	1.668.142	31.816.676	0	33.564.818

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2020		17.098.877
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-94.839</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>

2. Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	<u>-94.839</u>	<u>-33.701</u>
	<u>-94.839</u>	<u>-33.701</u>

3. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	819.447	1.096.766
Pensioner	36.000	36.000
Andre omkostninger til social sikring	3.787	6.911
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>3.280</u>	<u>5.348</u>
	<u>862.514</u>	<u>1.145.025</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>

4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	1.698.004	1.037.806
Årets regulering af udskudt skat	<u>-477.594</u>	<u>-462.017</u>
	<u>1.220.410</u>	<u>575.789</u>

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
5. Grunde og bygninger		
Tilgang i årets løb	600.000	0
Kostpris 31. december 2020	600.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	600.000	0
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2020	313.257	303.832
Tilgang i årets løb	0	29.425
Afgang i årets løb	0	-20.000
Kostpris 31. december 2020	313.257	313.257
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-197.180	-149.243
Årets afskrivninger	-33.412	-47.937
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	-230.592	-197.180
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	82.665	116.077
7. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	14.574.933	15.606.909
Tilgang i årets løb	540.674	0
Afgang i årets løb	-2.174.413	-3.123.928
Overførsler	0	2.091.952
Kostpris 31. december 2020	12.941.194	14.574.933
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	6.326.741	8.418.693
Årets regulering til dagsværdi	-94.839	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-2.074.219	0
Overførsler	0	-2.091.952
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	4.157.683	6.326.741
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	17.098.877	20.901.674

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme:

- Afkastkravet ligger i intervallet 5 % - 15 % afhængig af geografi og stand.

Noter

7. Investeringsejendomme (fortsat)

- Tomgangslejen er fastlagt til 10 % af lejeindtægterne.
- Driftsomkostningerne udgør mellem 20 % og 30 % af lejeindtægterne.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et afkast i intervallet 5 % 15 %.

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

Gennemsnitligt afkastkrav på hele ejendomsportefølgen er 7,5 % og den regnskabsmæssige værdi kr. 17.098.877

Ved ændring med minus - 1 % til et afkastkrav på 6,5 % er værdien kr. 19.375.351

Ved ændring med plus 1 % til et afkastkrav på 8,5 % er værdien kr. 14.576.932

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
8. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	20.000	20.000
Kostpris 31. december 2020	20.000	20.000
Opskrivninger 1. januar 2020	1.613.139	438.999
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	55.003	1.174.140
Opskrivninger 31. december 2020	1.668.142	1.613.139
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	1.688.142	1.633.139
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Guldborgsund Ejendomme ApS	Alstrup	33 %
9. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar 2020	23.006.542	13.809.828
Tilgang i årets løb	4.714.346	10.751.651
Afgang i årets løb	-4.731.871	-1.554.937
Kostpris 31. december 2020	22.989.017	23.006.542
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	22.989.017	23.006.542
10. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret
Direktion	10,05	363.220
		Tilgodehaven- de i alt 31. december 2020
		0
11. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.470.610	12.647.722
Heraf forfalder inden for 1 år	-346.017	-540.661
	10.124.593	12.107.061
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	8.747.522	10.349.352

Noter

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr., 10.471 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 17.782.