

EMPA HOLDING APS

CVR-nr. 33 74 71 95

Husoddebakken 62
8700 Horsens

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 4 / 11 2021



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskabet	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter til årsregnskabet	19

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 for EmPa Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

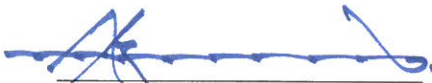
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 4. februar 2021

Direktion



Palle Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EmPa Holding ApS

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- 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 konklusion 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 4. februar 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Klarskov Larsen
statsaut. revisor
mne32736

Selskabsoplysninger

Selskabet	EmPa Holding ApS Husoddebakken 62 8700 Horsens
	CVR-nr.: 33 74 71 95 Stiftet: 12. april 2011 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Palle Jensen
Advokat	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Århus C
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12 8700 Horsens
Bank	Danske Bank Storkunde Ejendomme Erhverv Lersø Parkallé 100 2100 København Ø
Administration	Løvbjerg Ejendomme A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens

Hoved og nøgletal

Selskabets udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (tkr.):	2020	2019	2018	2017	2016
--	------	------	------	------	------

Hovedtal

Nettoomsætning	177	120	60	0	0
Resultat før finansielle poster	121	73	35	-46	-22
Resultat før værdireguleringer	59	56	9	69	485
Ordinært resultat	42	56	23	69	485
Skat af årets resultat	-9	-12	-5	5	5
Årets resultat	33	44	18	74	490

Balancesum	5.563	3.765	3.824	2.667	2.697
Virksomhedskapital	125	125	125	125	125
Egenkapital	2.426	2.505	2.569	2.657	2.685

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	50	61	4	-47	-22
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	-2.678	0	-2.711	2.774	150
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	1.756	-108	1.144	-103	-111
Pengestrøm i alt	-872	-47	-1.563	2.624	17

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---

Nøgletal

Egenkapitalandel (soliditet)	43,6%	66,5%	67,2%	99,6%	99,6%
Egenkapitalforrentning før værdireguleringer	2,4%	2,2%	0,3%	2,8%	19,7%
Egenkapitalforrentning	1,3%	1,7%	0,7%	2,8%	19,7%
Resultat pr. anpart (nom. tkr. 1)	260	349	144	596	3.916
Anparternes indre værdi	1.941	2.003	2.055	2.125	2.148
Foreslået udbetalt udbytte	113	111	108	106	103

Nøgletallene er beregnet efter Finansforeningens anbefalinger. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er fortsat at foretage formueanbringelser, herunder investering i fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør et overskud på 33 tkr., mod et overskud på 44 tkr. i 2019. Resultatet levede op til forventningerne og anses at være tilfredsstillende

Efterfølgende tabel angiver investeringsejendommens værdi, resultat efter skat, balancesum samt soliditet ved forskellige afkastprocenter. Investeringsejendommens værdi er beregnet ved hjælp af en afkastbaseret model, der udførligt er beskrevet i anvendt regnskabspraksis. Tabellens basis er afkastprocent og værdi ultimo regnskabsåret 2020.

Hvis markedets afkastkrav ændrer sig, vil det berøre ejendommene forskelligt, afhængigt af type, beliggenhed, kontraktforhold mv. Det er vurderingen, at selskabets ejendomme har en sådan beliggenhed mv., at mindre ændringer i markedets generelle afkastkrav ikke vil påvirke værdiansættelsen væsentligt.

Til illustration af hvilken effekt ændringer i afkastsatsen vil have for årsrapporten er efterfølgende tabel medtaget. Tabellen viser effekten på investeringsejendommens værdi, balancesum, egenkapital og soliditet ved ændringer i afkastprocenten i intervaller på 0,25 procentpoint. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 procentpoint, vil investeringsejendommens dagsværdi falde med tkr. 329. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien af investeringsejendommene på tkr. 391.

Investeringsejendom	Basis							
Boligudlejning								
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75	
Afkastprocent	4,44	4,19	3,94	3,69	3,44	3,19	2,94	
Ændring i dagsværdi	-886	-624	-329	0	391	835	1.355	
Dagsværdi	4.499	4.761	5.056	5.385	5.776	6.220	6.740	
Balancesum	4.677	4.939	5.234	5.563	5.954	6.398	6.918	
Egenkapital	1.735	1.939	2.169	2.426	2.731	3.077	3.483	
Soliditet	37,1%	39,3%	41,4%	43,6%	45,9%	48,1%	50,3%	

Ledelsesberetning

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i 2021.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for EmPa Holding ApS for perioden 1. januar – 31. december 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Fra regnskabsklasse C er tilvalgt anvendelse af reglerne om en beskrivelse af den forventede udvikling i ledelsesberetningen, udarbejdelse af hoved- og nøgletalsoversigt, egenkapitalopgørelse samt pengestrømsopgørelse.

Det er valgt at følge de anbefalinger som Finansforeningen giver i relation til ejendomsselskabers opstilling af resultatopgørelsen i årsrapporten, som en naturlig konsekvens af at hovedaktiviteten er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdi og består af huslejeindtægter ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Ejendomsrelaterede omkostninger

Ejendomsrelaterede omkostninger indeholder direkte omkostninger til driften af selskabets ejendom.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme som følge af driftsforbedringer eller som følge af ændrede afkastkrav.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af den i resultatopgørelsen indregnede skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Beregningen af dagsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelse af ejendommenes indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter, herunder den beregnede leje, deposita og andre relevante forhold. Lejeindtægten fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendommen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Regulering af investeringsejendommenes værdi indregnes særskilt i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Egenkapital – Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). 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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte væsentlige 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg materielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets anpartskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Hoved- og nøgletaloversigt

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforenings anbefalinger.

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Egenkapitalandel (Soliditet)	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Egenkapitalforrentning før værdireg.	=	$\frac{\text{Resultat før værdireguleringer} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning	=	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Resultat pr. anpart (nom. 1 tkr.)	=	$\frac{\text{Periodens resultat efter skat}}{\text{Antal anparter}}$
Anparternes indre værdi	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Anpartskapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2020

	Note	2020	2019
			tkr.
Lejeindtægter		177.436	120
Ejendomsrelaterede omkostninger		-29.880	-15
Bruttoresultat		147.556	105
Eksterne omkostninger		-26.644	-32
Resultat før finansielle poster		120.912	73
Finansielle omkostninger		-61.512	-17
Resultat før værdireguleringer		59.400	56
Værdiregulering af investeringsejendomme		-17.750	0
Resultat før skat		41.650	56
Selskabsskat	2	-9.146	-12
Årets resultat		32.504	44
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		113.000	111
Overført resultat		-80.496	-67
		32.504	44

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020	2019
			tkr.
Investeringsejendom	3	5.385.000	2.725
Materielle anlægsaktiver		5.385.000	2.725
Anlægsaktiver		5.385.000	2.725
Udskudt skatteaktiv	4	9.753	2
Andre tilgodehavender		2.194	0
Tilgodehavender		11.947	2
Likvide beholdninger		166.292	1.038
Omsætningsaktiver		178.239	1.040
Aktiver		5.563.239	3.765

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2020	2019
			tkr.
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		2.188.236	2.269
Foreslået udbytte		113.000	111
Egenkapital		2.426.236	2.505
Gæld til realkreditinstitutter		2.999.186	1.200
Deposita og forudbetalt leje		106.960	50
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.106.146	1.250
Kortfristet del af langfristet gæld	5	10.823	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.072	10
Selskabsskat		8.962	0
Kortfristede gældsforpligtelser		30.857	10
Gældsforpligtelser		3.137.003	1.260
Passiver		5.563.239	3.765
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse 31. december 2020

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2019	125.000	2.268.732	110.600	2.504.332
Ordinært udbytte			-110.600	-110.600
Overført via resultatdisponering		-80.496	113.000	32.504
Egenkapital 31. december 2020	125.000	2.188.236	113.000	2.426.236

	2020	2019
Virksomhedskapitalen fordeles således:		tkr.
125 stk. anparter á 1.000 tkr.	125.000	125
	125.000	125

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2020

	Note	2020	2019
			tkr.
Årets resultat før skat		41.650	56
Reguleringer	7	79.262	17
Ændring i driftskapital	8	-1.547	5
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		119.365	78
Renteudbetalinger og lignende		-61.512	-17
Pengestrømme fra ordinær drift		57.853	61
Betalt selskabsskat		-8.000	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		49.853	61
Køb af investeringsejendom		-2.677.750	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-2.677.750	0
Optagelse af realkreditlån		1.815.000	0
Afdrag på realkreditlån		-4.991	0
Deposita og forudbetalt leje		56.960	0
Udbytteudlodning		-110.600	-108
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		1.756.369	-108
Årets likviditetsvirkning		-871.528	-47
Likvider 1. januar		1.037.820	1.085
Likvider 31. december		166.292	1.038
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		166.292	1.038
		166.292	1.038

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
		tkr.
1 Personaleomkostninger		
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.		
2 Selskabsskat		
Skat af årets resultat	-16.962	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat	7.816	-12
	-9.146	-12
Betalt skat i årets løb	8.000	0
		Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2020		2.710.805
Årets tilgang		2.677.750
Kostpris 31. december 2020		5.388.555
Værdireguleringer 1. januar 2020		14.195
Årets regulering		-17.750
Reguleringer 31. december 2020		-3.555
Regnskabsmæssig værdi 31. december		5.385.000

Noter til årsregnskabet

	2020	2019	
4 Udskudt skatteaktiv		tkr.	
Saldo 1. januar (aktiv)	1.937	14	
Årets udskudte skatter	7.816	-12	
	9.753	2	
5 Langfristede gældsforpligtelser	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.823	2.999.186	2.954.736
Deposita og forudbetalt leje	0	106.960	106.960
	10.823	3.106.146	3.061.696
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Teglbakken 4, Odder, er der afgivet ejerpantebreve på i alt tkr. 84 i de under aktiver indarbejdede ejendomme.			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 3.010 er der givet pant i de under aktiver opførte ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2020 tkr. 5.385.			
7 Reguleringer (pengestrømsopgørelse)	2020	2019	
Værdireguleringer	17.750	0	
Finansielle poster	61.512	17	
	79.262	17	
8 Ændringer i driftskapital (pengestrømsopgørelse)			
Ændringer, andre tilgodehavender	-2.194	0	
Ændringer, anden gæld	647	5	
	-1.547	5	