

# **Brovall Ejendomme ApS**

Søvej 21, 2840 Holte

CVR-nr. 34 08 28 98

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2021.



Poul Brovall Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Brovall Ejendomme 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.

Holte, den 16. juni 2021

**Direktion**  
  
Poul Brovall Jensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaveren i Brovall Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Brovall Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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". 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 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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, 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.

### **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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

København, den 16. juni 2021

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Per Lundahl  
statsautoriseret revisor  
mnc27832

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Brovall Ejendomme ApS Søvej 21 2840 Holte
	CVR-nr.: 34 08 28 98
	Stiftet: 14. december 2011
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Poul Brovall Jensen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Bankforbindelser</b>	Nykredit BIL Bank

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering, udlejning af fast ejendom samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets drift har i regnskabsåret ikke været væsentligt påvirket af øvrige forhold end de, som følger den generelle markedsudvikling.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ikke regnskabsmæssige forhold, der udover skøn har eller vil påvirke selskabets resultat eller balance i væsentlig grad.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 243 t.kr. mod -473 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke indtrådt begivenheder efter regnskabsårets udløb som vil kunne påvirke indeværende års regnskabsaflæggelse.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Brovall Ejendomme 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 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 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, vareforbrug 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter kapitalandele i unoterede selskaber, der måles til dagsværdi på balancedagen, svarende til indre værdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Brovall Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.870.160</b>	<b>2.034</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-4.010.000	-3.050
1 Personaleomkostninger	-7.410	-23
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-6.752	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>-2.154.002</b>	<b>-1.039</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.198.621	843
Andre finansielle indtægter	37.493	15
2 Øvrige finansielle omkostninger	-384.413	-622
<b>Resultat før skat</b>	<b>-302.301</b>	<b>-803</b>
3 Skat af årets resultat	544.938	330
<b>Årets resultat</b>	<b>242.637</b>	<b>-473</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	242.637	0
Disponeret fra overført resultat	0	-473
<b>Disponeret i alt</b>	<b>242.637</b>	<b>-473</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	27.005	0
5 Investeringsejendomme	32.460.000	36.470
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.487.005</u>	<u>36.470</u>
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	10.260.014	8.911
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>10.260.014</u>	<u>8.911</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>42.747.019</u></b>	<b><u>45.381</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	1.772.832	45
Tilgodehavender i alt	<u>1.772.832</u>	<u>45</u>
Likvide beholdninger	353.975	123
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.126.807</u></b>	<b><u>168</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>44.873.826</u></b>	<b><u>45.549</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	90.000	90
Overført resultat	17.777.392	17.535
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>17.867.392</b>	<b>17.625</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.306.000	2.913
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.306.000</b>	<b>2.913</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	11.686.797	12.367
Deposita	10.000	10
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.696.797	12.377
7 Kortfristet del af langfristet gæld	688.719	700
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.610.309	11.515
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	62.062	0
Anden gæld	642.547	419
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.003.637	12.634
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.700.434</b>	<b>25.011</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>44.873.826</b>	<b>45.549</b>

**8 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomheds kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2020	90.000	17.534.756	17.624.756
Årets overførte overskud eller underskud	0	242.637	242.637
	<b>90.000</b>	<b>17.777.393</b>	<b>17.867.393</b>



## Noter

	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Personaleomkostninger i øvrigt	7.410	23
	<b>7.410</b>	<b>23</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	338.936	347
Andre finansielle omkostninger	45.477	275
	<b>384.413</b>	<b>622</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	62.062	65
Årets regulering af udskudt skat	-607.000	-395
	<b>-544.938</b>	<b>-330</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Tilgang i årets løb	33.757	0
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>33.757</b>	<b>0</b>
Årets afskrivninger	-6.752	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b>-6.752</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>27.005</b>	<b>0</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	33.260.856	33.261
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>33.260.856</b>	<b>33.261</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	3.209.144	6.259
Årets regulering til dagsværdi	-4.010.000	-3.050
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b>-800.856</b>	<b>3.209</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>32.460.000</b>	<b>36.470</b>

## Noter

---

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Dog påtænkes en ejendom afhændet i det kommende år, og denne er derfor værdisat til den forventede afståelsessum.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,75%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.920 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 17.867 t.kr. til 16.285 t.kr.

En formindskelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene øges med 2.280 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive øget fra de nuværende 17.873 t.kr. til 19.561 t.kr.

### 6. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. januar 2020	3.604.000	3.604
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>3.604.000</b>	<b>3.604</b>
Opskrivninger 1. januar 2020	5.307.393	4.804
Årets resultat	2.198.621	843
Årets udlodning	-850.000	-340
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>	<b>6.656.014</b>	<b>5.307</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>10.260.014</b>	<b>8.911</b>

## Noter

---

### 7. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2020 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	12.375.516	688.719	11.686.797	8.896.269
Deposita	10.000	0	10.000	0
	<u>12.385.516</u>	<u>688.719</u>	<u>11.696.797</u>	<u>8.896.269</u>

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Udstedte ejerpantebreve udgør mio. kr. 2, og selskabets ejendomme er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bridgewall ApS, CVR-nr. 28 27 91 83 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.