

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

**Marcus 2008 ApS**  
**Reventlowsvej 32**  
**5600 Faaborg**

**CVR-nr. 35 23 95 29**

**Årsrapport for regnskabsåret**  
**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. maj 2021



*Kaare Møller Munch*  
*dirigent*



**KOGTVEDLUND**

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### SIDE

#### **PÅTEGNINGER**

Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	2 - 3

#### **LEDELSESBERETNING**

Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5

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

Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 9
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11 - 12
Noter .....	13 - 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Marcus 2008 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 7. maj 2021

**DIREKTION**



---

Kaare Møller Munch

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Marcus 2008 ApS

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Marcus 2008 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### **Grundlag for konklusion**

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

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

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

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

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Overtrædelse af kildeskatteloven vedrørende indeholdelse af A-skat og AM-bidrag**

Selskabet har i strid med skattelovgivningen ikke indeholdt og indberettet A-skat og AM-bidrag af frie goder til selskabets direktion, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Svendborg, den 7. maj 2021

**RevisionsFirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 35 48 61 78

  
Morten Trøels Pedersen  
statsaut. revisor

mne31470

**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABSNAVN:**

Marcus 2008 ApS  
Reventlowsvej 32  
5600 Faaborg

CVR-nr. 35 23 95 29  
Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 8. regnskabsår

**DIREKTION:**

Kaare Møller Munch

**REVISOR:**

Revisionsfirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

**KONTAKTPERSON:**

reg. revisor Jan Madsen  
jm@edelbo.dk

## LEDELSESBERETNING

### HOVEDAKTIVITETER

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investeringsvirksomhed af enhver art herunder at eje, drive, udvikle og sælge ejendomme.

### USIKKERHED VED INDREGNING ELLER MÅLING

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen har selskabet ved værdiansættelse af investeringsejendomme anvendt en afkastprocent på mellem 6 og 8 %. Årets værdiregulering af investeringsejendomme er hovedsaglig foretaget ud fra eksterne vurderinger.

Den gennemsnitlige afkastprocent andrager 7,3 % pr. 31. december 2020 (sidste år 7,6 %).

### UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 udviser et resultat på 4.126.597 kr.

Selskabets balance pr. 31. december udviser en balancesum på 64.543.608 kr., og en egenkapital på 25.715.516 kr.

Selskabets driftsresultat ekskl. værdiregulering udgør 1.467 t.kr. før skat, hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning i øvrigt ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Marcus 2008 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **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 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 ricisi, 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 nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i forbindelse med forfald.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Andre driftsomkostninger og -indtægter**

Andre driftsomkostninger og - indtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab eller gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Leasingkontrakter**

Leasingydelser på kontrakter, der ikke er finansielle leasingkontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser og eventualposter.

### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver**

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle aktiver måles ved første indregning til kostpris.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	4 år	0 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele består af pantebreve, der af ledelsen anses som langfristet investering. Pantebreve måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien på pantebreve er opgjort på grundlag af amortiseringsplan for pantebrevets afvikling.

#### **Værdiforringelse af langfristede aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle- og finansielle aktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelser, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Omfatter likvide beholdninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettoaktiver måles til nettorealiseringspris.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

**RESULTATOPGØRELSE FOR REGNSKABSÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Note kr.	2020	2019
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	2.742.986	2.244.388
1 Personaleomkostninger .....	-249.768	-240.692
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	3.414.273	126.386
Afskrivninger, anlægsaktiver .....	-142.630	-205.935
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING M.V. ....</b>	5.764.861	1.924.147
Finansielle indtægter .....	0	153.309
Finansielle omkostninger .....	-883.535	-1.235.929
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	4.881.327	841.528
2 Skat af årets resultat .....	-754.729	-162.612
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	4.126.597	678.916
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Overført resultat .....	4.126.597	678.916
Disponeret i alt .....	4.126.597	678.916

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020****AKTIVER**

Note kr.	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
3 Investeringsejendomme .....	63.229.462	60.341.338
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	233.529	733.694
	<u>63.462.991</u>	<u>61.075.032</u>
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
Pantebreve .....	0	15.000
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>63.462.991</u>	<u>61.090.032</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>TILGODEHAVENDER:</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	9.935	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder .....	850.784	0
Andre tilgodehavender .....	190.415	33.022
Periodeafgrænsningsposter .....	9.094	27.281
	<u>1.060.228</u>	<u>60.303</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b> .....	<u>20.389</u>	<u>1.669.231</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>1.080.616</u>	<u>1.729.534</u>
<b>AKTIVER I ALT</b> .....	<u>64.543.608</u>	<u>62.819.566</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020****PASSIVER**

Note kr.	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital .....	500.000	500.000
Overført resultat .....	25.215.516	21.088.919
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b><u>25.715.516</u></b>	<b><u>21.588.919</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
Hensættelser til udskudt skat .....	3.167.805	2.413.076
<b>4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter .....	28.103.113	29.309.617
Kreditinstitutter .....	2.912.251	3.237.940
Anden langfristet gæld .....	39.672	0
	<u>31.055.036</u>	<u>32.547.557</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld .....	1.487.145	1.491.731
Kreditinstitutter .....	1.578.143	1.993.601
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	74.430	188.134
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	1.156.293
Skyldig sambeskatningsbidrag .....	0	107.970
Anden gæld .....	1.465.533	1.332.284
	<u>4.605.250</u>	<u>6.270.013</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b><u>35.660.287</u></b>	<b><u>38.817.571</u></b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b><u>64.543.608</u></b>	<b><u>62.819.566</u></b>

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

Note kr.	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. PERSONALEOMKOSTNINGER</b>		
Løn og gager .....	189.856	182.901
Pensioner .....	50.798	49.479
Andre omkostninger til social sikring .....	9.113	8.312
	<u>249.768</u>	<u>240.692</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftiget .....	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
Selskabsskat .....	0	107.970
Regulering af udskudt skat .....	754.729	54.642
	<u>754.729</u>	<u>162.612</u>
<b>3. INVESTERINGSEJENDOMME</b>		
Anskaffelsessum primo .....	53.332.337	49.402.631
Årets tilgang .....	593.300	6.081.906
Årets afgang .....	-1.364.166	-2.152.200
<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>	<u>52.561.471</u>	<u>53.332.337</u>
Dagsværdiregulering, primo .....	7.009.001	7.009.001
Årets dagsværdiregulering .....	3.658.990	0
<b>Regulering til dagsværdien, ultimo.....</b>	<u>10.667.991</u>	<u>7.009.001</u>
<b>BOGFØRT VÆRDI ULTIMO .....</b>	<u>63.229.462</u>	<u>60.341.338</u>

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme sker til dagsværdi for selskabets ejendomme, der beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomstyper i et velfungerende finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Ved markedsvurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et afkastkrav på mellem 6 % og 8 %. Den gennemsnitlige afkastprocent andrager 7,3 % pr. 31. december 2020 (sidste år 7,6 %).

NOTER

Note kr.	2020	2019
<b>4. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år .....	26.090.837	27.328.075
Byfornyelseslån med fuld offentlig støtte ej medtaget i regnskabet .....	1.227.998	1.284.790

**5. EVENTUALFORPLIGTELSER**

Selskabet har leasingforpligtelser med en månedelig afgift på 2,8 t.kr. og en resterende løbetid på 7 måneder, hvilket svarer til en forpligtelse på ca. 120 t.kr.

Selskabet er part i tvist vedørende solgt ejendom. Det er ledelsens opfattelse, at sagen vil falde ud til selskabets fordel og dermed ikke medfører træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Kaare Møller Munch Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

**6. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst 1. prioritetspant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve på 8.432 t. kr. i grunde og bygninger. Regnskabsmæssige værdi på grunde og bygninger udgør 20.280 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Santander Bank er der tinglyst ejerpantebreve i en Mercedes GLC220, årg. 2017. Regnskabsmæssige værdi udgør 224 t.kr.