

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

PROJEKT VALLØ STRAND APS

Søllerødvej 64

2840 Holte

CVR-nr. 35 80 60 32

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2021

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	12
Balance pr. 31. december 2020	13-14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16-19

Selskab

Projekt Vallø Strand ApS
Søllerødvej 64
2840 Holte

CVR-nummer 35 80 60 32

Hjemsted: Holte

Direktion

Stine Nagstrup Kjær

Bestyrelse

Jan Severin Sølbæk

Klaus Thorsen Wollesen Lund

Kristoffer Emil Eriksen

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Projekt Vallø Strand ApS' hovedaktivitet er investering, drift og udlejning af fast ejendom i Danmark.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat efter skat på kr. -127.000, hvilket anses som tilfredsstillende. På grund af praksisændring mht. optagelse af investeringsejendomme til dagsværdi i regnskabsåret mod kostpris tidligere år er reguleringer forbundet hermed ført direkte på egenkapitalen i regnskabsåret. I efterfølgende regnskabsår kommer reguleringer til at fremgå af resultatopgørelsen.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2020 for Projekt Vallø Strand ApS.

Årsrapporten aflægges 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte , den 25. juni 2021

I direktionen

Stine Nagstrup Kjær
Adm. direktør

I bestyrelsen

Jan Severin Sølbæk
Formand

Klaus Thorsen Wollesen Lund
Bestyrelsesmedlem

Kristoffer Emil Eriksen
Bestyrelsesmedlem

Til kapitalejeren i Projekt Vallø Strand ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Projekt Vallø Strand 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 virksomheden 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 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 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 regnskabsbrugerne 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:

- * 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.

I tilknytning til vores revision 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 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.

Søborg, den 25. juni 2021

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne23408

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

ÆNDRING I REGSKABSPRAKSIS

Selskabet har valgt at ændre praksis, således at investeringsejendomme måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens §38. Selskabet har i forbindelse med overgangen til måling til dagsværdi efter §38 indregnet første regulering til dagsværdi direkte på egenkapitalen. Der er ikke sket korrektion af sammenligningstal da det ikke vil være muligt at optage en ejendom til dagsværdi bagud i tid. Derudover har den ene ejendom været under opførelse, hvilket yderligere vanskeliggør processen. Efterfølgende reguleringer til dagsværdi, bliver indregnet i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "ejendomsomkostninger" samt "eksterne omkostninger" samt "dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i de perioder de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi af de modtagne eller tilgodehavende vederlag.

Ejendomsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger der afholdes for at opnå nettoomsætningen. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger for ejendomme.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter, og rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med IPB Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Materielle anlægsaktiver, fortsat

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-10%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen.

Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de 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.

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

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

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BRUTTOFORTJENESTE	<u>409.638</u>	<u>761.401</u>
4 Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	-7.320	-161.518
1 Andre finansielle indtægter	25.000	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-598.586</u>	<u>-176.685</u>
RESULTAT FØR SKAT	-171.268	423.198
3 Skat af årets resultat	<u>44.268</u>	<u>-154.201</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-127.000</u></u>	<u><u>268.997</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	<u>-127.000</u>	<u>268.997</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-127.000</u></u>	<u><u>268.997</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
4 Grunde og bygninger	0	13.796.212
5 Investeringsejendomme	89.736.699	0
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.590	18.910
4 Grunde og bygninger under opførsel	0	29.478.654
	<u>89.748.289</u>	<u>43.293.776</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	1.566
Andre tilgodehavender	41.650	4.888
	<u>41.650</u>	<u>6.454</u>
TILGODEHAVENDER		
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>244.622</u>	<u>12.960.822</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>286.272</u>	<u>12.967.276</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>90.034.561</u></u>	<u><u>56.261.052</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>5.882.087</u>	<u>1.086.471</u>
EGENKAPITAL	<u>5.932.087</u>	<u>1.136.471</u>
3 Hensættelse til udskudt skat	<u>1.530.279</u>	<u>165.141</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>1.530.279</u>	<u>165.141</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>11.651.740</u>	<u>12.810.401</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>11.651.740</u>	<u>12.810.401</u>
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	539.008	548.393
Gæld til kreditinstitutter	24.968.563	1.883.137
Modtagne forudbetalinger fra kunder	81.532	66.855
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.151.094	1.687.653
Gæld til tilknyttede virksomheder	35.104.428	34.514.315
3 Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	113.960
Anden gæld	2.059.282	3.320.914
Periodeafgrænsningsposter	<u>16.548</u>	<u>13.813</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>70.920.456</u>	<u>42.149.039</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>82.572.195</u>	<u>54.959.440</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>90.034.561</u></u>	<u><u>56.261.052</u></u>
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I ALT</u>
Egenkapital pr. 1/1 2019	50.000	817.474	0	867.474
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>268.997</u>	<u>0</u>	<u>268.997</u>
Egenkapital pr. 1/1 2020	50.000	1.086.471	0	1.136.471
Opskrivning af ejendom	0	6.311.045	0	6.311.045
Udskudt skat på opskr. af ejendom	0	-1.388.430	0	-1.388.430
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-127.000</u>	<u>0</u>	<u>-127.000</u>
Egenkapital pr. 31/12 2020	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>5.882.087</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>5.932.087</u></u>

<u>1</u>	<u>Andre finansielle indtægter</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Finansielle indtægter i øvrigt	<u>25.000</u>	<u>0</u>
	I ALT	<u><u>25.000</u></u>	<u><u>0</u></u>

<u>2</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	291.848	71.828
	Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>306.738</u>	<u>104.856</u>
	I ALT	<u><u>598.586</u></u>	<u><u>176.685</u></u>

<u>3</u>	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>				
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2019</u>
	Skyldig pr. 1/1 2020	113.960	165.141	0	0
	Regulering vedr. tidl år	-20.976	12.117	-8.859	0
	Betalt vedr. tidligere år	-92.984	0	0	0
	Skat af årets resultat	0	-35.409	-35.409	154.201
	Regulering, praksisændring	<u>0</u>	<u>1.388.430</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	SKYLDIG PR. 31/12 2020	<u><u>0</u></u>	<u><u>1.530.279</u></u>		
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>-44.268</u></u>	<u><u>154.201</u></u>

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I ALT	2019
Kostpris pr. 1/1 2020	0	36.600	36.600	14.272.401
Tilgang i året	0	0	0	29.641.954
Afgang i året	0	0	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2020	0	36.600	36.600	43.914.356
Af- og nedskrivn. pr. 1/1 2020	0	17.690	17.690	459.061
Årets afskrivninger	0	7.320	7.320	161.518
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2020	0	25.010	25.010	620.579
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2020	0	11.590	11.590	43.293.776

5 Investeringsejendomme

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris pr. 1/1 2020	43.877.755
Tilgang i året	<u>40.150.788</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2020	<u>84.028.543</u>
Værdireguleringer pr. 1/1 2020	0
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>6.311.045</u>
VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2020	<u>6.311.045</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2020	602.889
Årets afskrivninger	<u>0</u>
VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2020	<u>602.889</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2020	<u><u>89.736.699</u></u>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene. Årets urealiserede dagsværdiregulering udgør kr. 6.311.045.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 4%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Selskabets ejendomsportefølje består af boligejendomme. Ejendommene er beliggende i Strøby Egede syd for Køge og består i alt af 33 beboelseslejemål i størrelsesintervallet 66 - 186 m².

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med følgende beløb:

Afkastprocent	<u>3,75%</u>	<u>4,00%</u>	<u>4,25%</u>
Dagsværdi	<u>99.814.000</u>	<u>89.736.699</u>	<u>86.526.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>10.077.301</u>	<u>0</u>	<u>-3.210.699</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>12.190.748</u>	<u>13.358.794</u>
I ALT	<u><u>12.190.748</u></u>	<u><u>13.358.794</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>-539.008</u>	<u>-548.393</u>
I ALT	<u><u>-539.008</u></u>	<u><u>-548.393</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>9.483.635</u>	<u>10.897.430</u>
I ALT	<u><u>9.483.635</u></u>	<u><u>10.897.430</u></u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for IPB Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 13.051.651, er givet pant i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 89.736.699.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 48.000.000 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Stine Nagstrup Kjær

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-480608269022

IP: 62.242.xxx.xxx

2021-06-28 07:28:06Z

NEM ID 

Kristoffer Emil Eriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-647309950934

IP: 62.242.xxx.xxx

2021-06-28 07:53:06Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-401651125249

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-06-28 08:15:46Z

NEM ID 

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-093413329546

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-06-28 19:02:06Z

NEM ID 

Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-06-29 04:22:37Z

NEM ID 

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-093413329546

IP: 62.242.xxx.xxx

2021-06-29 06:09:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YUBXP-YLVCY-7P232-WGD10-THLDI-DXEES

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>