

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

## Lindved 1 ApS

Albanigade 44, 2.  
5000 Odense C

Cvr-nr. 36 96 60 92

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 22/3 2021.

Dirigent

Lars Klitgaard



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

	<b>side</b>
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>LEDELSESBERETNING</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsregnskabet	14

## LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsregnskabet er aflagt 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.

Selskabet har besluttet at fravælge revision. Jeg kan erklære, at selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 omkring fritagelse for revision af selskabets årsregnskab.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. februar 2021.

**Direktion:**



Lars Klitgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### TIL KAPITALEJERNE I LINDVED 1 APS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Lindved 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance 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". 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 for nødvendige 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. Fejlinformation 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, doku-

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

ment falsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilstædeværelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, 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 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 om den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder note-oplysningerne, 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 interne 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.

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.

Svendborg, den 4. februar 2021.

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

CVR-nr. 35 48 61 78



Ole Bernhard Nielsen

statsaut. revisor

mne11737

**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABSOPLYSNINGER**

Lindved 1 ApS  
Albanigade 44, 2.  
5000 Odense C

Telefon: 66 12 3 44  
CVR-nr.: 36 96 60 92  
Stiftet:  
Hjemsted: Odense Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**DIREKTION**

Lars Klitgaard

**REVISION**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

Kontaktperson:  
Reg. revisor Kim Hansen  
kmh@edelbo.dk

## LEDELSESBERETNING

### **BERETNING**

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt administration og projektudvikling heraf.

### **USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING**

Selskabets aktiver består af ejendomme, og de tilknyttede risici er værdiansættelsen af ejendommene til handelsværdi. Handelsværdien opgøres med udgangspunkt i den forventede leje ved fuld udlejning fratrukket tomgang og tilknyttede driftsomkostninger samt vedligeholdelse, som kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav.

Ved værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje pr. 31. december 2020 er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 7,25 % ( mod 7,63 % i 2019).

### **UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Det opnåede resultat er tilfredsstillende.

### **DEN FORVENTEDE UDVIKLING I 2021**

Selskabet forventer mindre overskud i det kommende regnskabsår.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Lindved 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

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 værdiregulering 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 risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

#### **Andre eksterne udgifter**

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

#### **Værdiregulering, investeringsejendom**

Værdireguleringen af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 10 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCE**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Forrentningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

Ved værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje pr. 31. december 2020 er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 7,25 % ( mod 7,63 % i 2019).

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for bolig- og erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsesstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af forventet tomgang og direkte udgifter i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Driftsmateriel og inventar**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab på debitorer.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

### **Skyldig selskabsskat og hensættelse til 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 indkomst samt for betalte acontoskatter.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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 nettorealisationsværdi.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**

No- ter	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1 BRUTTOFORTJENESTE</b>	838.689	5.657.159
Andre driftsindtægter	331.425	1.176.072
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	27.138	-31.248
Årets af- og nedskrivninger	0	-36.685
<b>2 Personaleudgifter</b>	<u>-50.014</u>	<u>-79.019</u>
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	1.147.237	6.686.280
<b>3 Finansielle indtægter</b>	221.731	51.641
<b>4 Finansielle omkostninger</b>	<u>-704.911</u>	<u>-5.076.702</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	664.057	1.661.219
<b>5 Skat af årets resultat</b>	<u>-165.222</u>	<u>-648.468</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>498.835</u></u>	<u><u>1.012.751</u></u>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Afsat udbytte for regnskabsåret	909.000	32.000.000
Overført resultat	<u>-410.165</u>	<u>-30.987.249</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>498.835</u></u>	<u><u>1.012.751</u></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**

<b>No- ter</b>	<b><u>AKTIVER</u></b>	
	<b><u>31/12 2020</u></b>	<b><u>31/12 2019</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
6 Investeringsejendomme	495.890	468.752
7 Driftsmateriel og inventar	1.000	1.000
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>496.890</u></b>	<b><u>469.752</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>TILGODEHAVENDER</b>		
Tilgodehavender fra salg	10.801	12.678
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	10.136.293	3.852.050
Andre tilgodehavender	0	121.392.417
Periodeafgrænsningsposter	19.363	0
	<b><u>10.166.456</u></b>	<b><u>125.257.145</u></b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<b><u>4.850.500</u></b>	<b><u>1.394.939</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>15.016.956</u></b>	<b><u>126.652.083</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u><u>15.513.846</u></u></b>	<b><u><u>127.121.836</u></u></b>

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

No- ter	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	10.003	420.168
Afsat udbytte for regnskabsåret	<u>909.000</u>	<u>32.000.000</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<u>1.119.003</u>	<u>32.620.168</u>
<b>HENSÆTTELSER</b>		
8 Udskudt skat	<u>300</u>	<u>0</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	0	85.563.197
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	138.499
Gæld til associerede virksomheder	14.278.477	28.125
8 Skyldig selskabsskat	79.066	6.559.982
Anden gæld	25.000	2.211.865
Periodeafgrænsningsposter	<u>12.000</u>	<u>0</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<u>14.394.543</u>	<u>94.501.667</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>15.513.846</u>	<u>127.121.836</u>

**9 EVENTUALFORPLIGTELSER OG PANTSÆTNINGER M.V.**

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

<b>EGENKAPITAL</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Saldo ved årets begyndelse	200.000	420.168	32.000.000	32.620.168
Udbetalt udbytte	0	0	-32.000.000	-32.000.000
Resultatdisponering	0	-410.165	909.000	498.835
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>200.000</b>	<b>10.003</b>	<b>909.000</b>	<b>1.119.003</b>

Anpartskapitalen er fordelt på anparter a 1.000 kr. eller multipla heraf.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**1 BRUTTOFORTJENESTE**

Posterne lejeindtægter, ejendommenes driftsudgifter og andre eksterne udgifter er i henhold til årsregnskabslovens § 32 sammendraget i posten bruttofortjeneste.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>2 PERSONALEUDGIFTER</b>		
Lønninger og gager	49.061	84.127
Øvrig social sikring og øvrige personaleudgifter	953	-5.108
	<u>50.014</u>	<u>79.019</u>
Selskabet har i regnskabsåret gennemsnitligt beskæftiget	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 FINANSIELLE INDTÆGTER</b>		
Renteindtægter, associerede virksomheder	216.964	51.355
Andre finansielle indtægter	4.766	286
	<u>221.731</u>	<u>51.641</u>
<b>4 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Renteudgifter, associerede virksomheder	193.128	0
Andre finansielle omkostninger	511.783	5.076.702
	<u>704.911</u>	<u>5.076.702</u>
<b>5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
Skat af årets resultat	141.066	6.560.849
Regulering udskudt skat	300	-5.912.382
Regulering af tidligere års skat	23.856	0
<b>SKAT AF ÅRETS RESULTAT I ALT</b>	<u>165.222</u>	<u>648.468</u>
<b>6 INVESTERINGSEJENDOMME</b>		
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	500.000	95.600.446
Årets tilgang	0	43.799
Årets afgang	0	-95.144.245
Anskaffelsessum ved årets slutning	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Værdiregulering ved årets begyndelse	-31.248	25.370.853
Årets værdiregulering	27.138	-25.402.101
Værdiregulering ved årets slutning	<u>-4.110</u>	<u>-31.248</u>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI VED ÅRETS SLUTNING</b>	<u>495.890</u>	<u>468.752</u>



## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

### Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabsloven § 38.

### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter den afkastbaserede model.

### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige vægtede afkastkrav. Ved værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje pr. 31. december 2020 er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 7,25 % ( mod 7,63 % i 2019).

### Følsomhedsanalyse

Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres således:

Dagsværdien på investeringsejendomme udgør	7,25%	495.890	
Ved et fald på 0,5 % udgør denne	6,75%	532.622	
Ved en stigning på 0,5 % udgør denne	7,75%	463.897	
		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>7 DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR</b>			
Anskaffelsessum ved årets begyndelse		48.580	48.580
Årets tilgang		<u>0</u>	<u>0</u>
		48.580	48.580
Af- og nedskrivninger ved årets begyndelse		-47.580	-10.895
Årets af- og nedskrivninger		<u>0</u>	<u>-36.685</u>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI</b>			
<b>VED ÅRETS SLUTNING</b>		<u>1.000</u>	<u>1.000</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**8 UDSKUDT SKAT OG SELSKABSSKAT**

	<u>Udskudt skat</u>	<u>Selskabs- skat</u>
Saldo ved årets begyndelse	0	6.559.982
Betalt i året	0	-6.645.838
Regulering af tidligere års skatter	0	23.856
Skat af årets resultat	300	141.066
<b>UDSKUDT SKAT OG SELSKABSSKAT</b>	<u>300</u>	<u>79.066</u>

Den udskudte skat påhviler anlægsaktiver.

**9 EVENTUALFORPLIGTELSER OG PANTSÆTNINGER M.V.**

Til sikkerhed for associeret virksomheds garanti overfor pengeinstitut stillet likvider med 4.800 t.kr.