



**Revisionscentret Haderslev**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset

Hansborggade 30

6100 Haderslev

**T** 7452 0152

**F** 7452 7454

**E** haderslev@revisor.dk

**W** www.revisor.dk

CVR nr. 13 97 62 95

*FSR - danske revisorer*

## **Monac A/S**

Jomfrustien 8, st.

6100 Haderslev

**Årsrapport for perioden**  
**1. januar til 31. december 2020**  
(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2021

---

Erik Ingemann Jørgensen  
dirigent

CVR-nr. 37 31 71 95

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	13
Balance pr. 31. december 2020	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsrapporten	17

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Monac A/S.

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 og 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.

Haderslev, den 19. maj 2021

### Direktion

Erik Ingemann Jørgensen  
Direktør

### Bestyrelse

Jesper Werner Jensen  
Formand

Claus Christiansen

Morten Bugge

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i Monac A/S*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Monac A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Haderslev, den 19. maj 2021

**Revisionscentret Haderslev**  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 13 97 62 95

Flemming Tost  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10902

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Monac A/S Jomfrustien 8, st. 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 37 31 71 95
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
	Hjemsted: Haderslev
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Werner Jensen, formand Claus Christiansen Morten Bugge
<b>Direktion</b>	Erik Ingemann Jørgensen, direktør
<b>Revision</b>	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme, samt ejerskab af tilknyttede virksomheder.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 3.963.277, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 36.115.788.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Det igangværende udbrud af Corona-virus i Danmark og resten af verden, forventes på nuværende tidspunkt ikke at påvirke virksomhedens drift væsentligt i det kommende år. Udvikler udbruddet sig voldsomt, er det i sagens natur ikke muligt at forudse konsekvenserne.

Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Monac A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 risici, 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.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger".

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode, som de vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### 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 materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser vedrørende selskabsskat.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

### Balancen

#### Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 fra 1. januar til 22. november og kr. 30.000 fra 23. november til 31. december, omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### **Investeringsjendomme**

Grunde og bygninger behandles i årsrapporten som investeringsejendomme.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-model, som den beregnede kapitalværdi af de fremtidige pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for de kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang mv.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed mv., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. For flertallet af ejendommene ligger det fastsatte afkastkrav i intervallet 5,5 - 6,5 %. For enkelte ejendomme er der dog anvendt et afkastkrav i intervallet 10,5 - 11 %. I beregningerne er der taget højde for inflation, som er fastsat til 1% og tomgangsleje er i gennemsnit fastsat til 3%.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Monac A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter kontante beholdninger samt indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til Grundejernes Investeringsfond. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Monac A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.234.848</b>	<b>8.312.776</b>
Personaleomkostninger	1	-2.315.693	-2.735.445
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>5.919.155</b>	<b>5.577.331</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-26.875	-63.620
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>5.892.280</b>	<b>5.513.711</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		626.518	795.649
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.518.798</b>	<b>6.309.360</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		185.814	-1.216.451
Finansielle indtægter	3	80.225	66.890
Finansielle omkostninger		-1.751.660	-2.258.954
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.033.177</b>	<b>2.900.845</b>
Skat af årets resultat	4	-1.069.900	-831.242
<b>Årets resultat</b>		<b>3.963.277</b>	<b>2.069.603</b>
Foreslået udbytte		5.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		178.160	-1.191.980
Overført resultat		-1.214.883	3.261.583
		<b>3.963.277</b>	<b>2.069.603</b>

## Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	165.600.000	164.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	156.315	66.315
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		<b>165.756.315</b>	<b>164.266.315</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	3.724.268	3.546.108
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.724.268</b>	<b>3.546.108</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>169.480.583</b>	<b>167.812.423</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		139.896	105.259
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.635.828	1.979.170
Andre tilgodehavender		248.273	26.053
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		139.191	36.621
Periodeafgrænsningsposter		0	50.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.163.188</b>	<b>2.197.103</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.919.044</b>	<b>410.294</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>5.082.232</b>	<b>2.607.397</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>174.562.815</b>	<b>170.419.820</b>



## Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		7.000.000	7.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.753.431	2.575.271
Overført resultat		21.362.357	22.577.240
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>36.115.788</b>	<b>32.152.511</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	3.642.592	3.405.728
Andre hensættelser	9	0	289.552
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.642.592</b>	<b>3.695.280</b>
Gæld til realkreditinstitutter		124.071.275	127.551.528
Anden gæld		170.493	58.285
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>124.241.768</b>	<b>127.609.813</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	3.547.958	1.360.773
Leverandører af varer og tjenesteydelser		710.236	514.389
Gæld til tilknyttede virksomheder		815.716	0
Selskabsskat		636.230	413.191
Anden gæld		4.852.527	4.673.863
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.562.667</b>	<b>6.962.216</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>134.804.435</b>	<b>134.572.029</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>174.562.815</b>	<b>170.419.820</b>
Leje- og leasingforpligtelser	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	7.000.000	2.575.271	22.577.240	0	32.152.511
Årets resultat	0	178.160	3.785.117	5.000.000	8.963.277
Foreslået udbytte	0	0	-5.000.000	0	-5.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>7.000.000</b>	<b>2.753.431</b>	<b>21.362.357</b>	<b>5.000.000</b>	<b>36.115.788</b>

## Noter

	2020 kr.	2019 kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	2.093.050	2.866.791
Pensioner	135.208	200.952
Andre omkostninger til social sikring	65.290	65.531
Andre personaleomkostninger	22.145	67.171
	<b>2.315.693</b>	<b>3.200.445</b>
Overført til ejendomme	0	-465.000
	<b>2.315.693</b>	<b>2.735.445</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	7	9
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	26.875	63.620
	<b>26.875</b>	<b>63.620</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	73.941	58.249
Andre finansielle indtægter	6.284	8.641
	<b>80.225</b>	<b>66.890</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	833.039	602.570
Årets udskudte skat	236.864	228.684
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-3	-12
	<b>1.069.900</b>	<b>831.242</b>

## Noter

### 5 Investeringsejendomme

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	148.513.855
Tilgang i årets løb	773.483
Kostpris 31. december 2020	<u>149.287.338</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	15.686.144
Værdiregulering af investeringsejendomme	626.518
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>16.312.662</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u><u>165.600.000</u></u></b>

### 6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2020	477.068
Tilgang i årets løb	251.250
Afgang i årets løb	-230.155
Kostpris 31. december 2020	<u>498.163</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	410.753
Årets afskrivninger	26.875
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-95.780
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>341.848</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u><u>156.315</u></u></b>

## Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2020	970.837	600.000
Tilgang i årets løb	0	420.837
Afgang i årets løb	0	-50.000
Kostpris 31. december 2020	<u>970.837</u>	<u>970.837</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	2.575.271	3.767.251
Årets resultatandel	185.814	-1.212.101
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>-7.654</u>	<u>20.121</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>2.753.431</u>	<u>2.575.271</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>3.724.268</u></b>	<b><u>3.546.108</u></b>
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020	3.405.728	3.177.044
Hensat/anvendt i året	<u>236.864</u>	<u>228.684</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020</b>	<b><u>3.642.592</u></b>	<b><u>3.405.728</u></b>
<b>9 Andre hensættelser</b>		
Saldo primo 1. januar 2020	289.553	484.626
Hensat i året	<u>-289.553</u>	<u>-195.074</u>
<b>Saldo ultimo 31. december 2020</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>289.552</u></b>

## Noter

### 10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	128.912.301	127.619.233	3.547.958	111.735.678
Anden gæld	58.285	170.493	0	130.370
	<b>128.970.586</b>	<b>127.789.726</b>	<b>3.547.958</b>	<b>111.866.048</b>

### 11 Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med følgende beløb:  
 Restløbetid i 3-58 måneder med en gennemsnitlig ydelse på t.kr. 6, i alt t.kr. 112.

### 12 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2016 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. april 2016 eller senere.

### 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebreve med en restgæld t.kr. 127.619 med pant i selskabets ejendomsportefølje. Bogført værdi udgør tkr. 165.600 pr. 31. december 2020.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Erik Ingemann Jørgensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-131849841514  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2021 kl.: 13:20:08  
Underskrevet med NemID

## Erik Ingemann Jørgensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-131849841514  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2021 kl.: 13:20:08  
Underskrevet med NemID

## Jesper Werner Jensen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-566709110561  
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2021 kl.: 08:36:56  
Underskrevet med NemID

## Claus Christiansen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-803595705864  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2021 kl.: 10:36:00  
Underskrevet med NemID

## Morten Bugge

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-031545474567  
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2021 kl.: 15:06:52  
Underskrevet med NemID

## Flemming Tost

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1192019482874  
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2021 kl.: 09:06:32  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: af126f6fhrW242402166