

**Ringkøbing-Skjern ErhvervsPark A/S**  
Ribovej 7, 6950 Ringkøbing

**CVR-nr. 37 60 96 92**

**Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2021

---

Henrik Brink  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ringkøbing-Skjern ErhvervsPark A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 25. marts 2021

### Direktion

Søren Søb Plougsgaard  
direktør

### Bestyrelse

Henrik Brink  
formand

Søren Søb Plougsgaard

Karsten Sandal

Per Green Andersen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til aktionærerne i Ringkøbing-Skjern ErhvervsPark A/S**

#### **Konklusion**

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

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

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

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

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

Ringkøbing, den 25. marts 2021

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Søren H. Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne23420

Aksel Bech  
registreret revisor  
mne2378

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ringkøbing-Skjern ErhvervsPark A/S Ribovej 7 6950 Ringkøbing  CVR-nr.: 37 60 96 92 Stiftet: 1. april 2016 Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Kommune Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020 5. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Brink, formand Søren Søe Plougsgaard Karsten Sandal Per Green Andersen
<b>Direktion</b>	Søren Søe Plougsgaard, direktør
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A, 1. 6950 Ringkøbing
<b>Bankforbindelse</b>	Ringkøbing Landbobank A/S Torvet 1 6950 Ringkøbing

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Selskabets ledelse har valgt at ændre regnskabspraksis fra kostpris til dagsværdi vedrørende investeringsejendomme af hensyn til det retvisende billede. Sammenligningstallene er tilpasset.

Ændringen indebærer en positiv påvirkning af årets resultat med 1.492 t.kr. (2019 9.617 t.kr.).

Selskabets aktiver er forøget med 15.866 t.kr. pr. 31. december 2020 (13.953 t.kr. pr. 31. december 2019). Egenkapitalen er tilsvarende forøget med 12.375 t.kr. pr. 31. december 2020 (10.883 t.kr. pr. 31. december 2019).

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 5.617.872 kr. mod 12.875.789 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ved indregning af investeringsejendomme anvender selskabet dagsværdi. Ejendommene er beliggende i Vestjylland.

Der er ved værdiansættelsen anvendt et afkastkrav på 8%. Ledelsen anser værdiansættelsen og de anvendte afkastkrav i overensstemmelse med ejendomsmarkedet i Vestjylland.

### Den forventede udvikling

De kommende år forventes at fortsætte med uændrede aktiviteter. Der forventes et nogenlunde uændret resultat i 2021.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ringkøbing-Skjern ErhvervsPark A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner, bortset fra at ejendommene er indregnet til dagsværdi i stedet for kostpris.

Selskabets ledelse har valgt at ændre regnskabspraksis fra kostpris til dagsværdi vedrørende investeringsejendomme af hensyn til det retvisende billede. Sammenligningstallene er tilpasset.

Selskabets aktiver er forøget med 15.866 t.kr. pr. 31. december 2020 (13.953 t.kr. pr. 31. december 2019). Egenkapitalen er tilsvarende forøget med 12.375 t.kr. pr. 31. december 2020 (10.883 t.kr. pr. 31. december 2019).

Ved indregning af investeringsejendomme anvender selskabet dagsværdi. Ejendommene er beliggende i Vestjylland.

Der er ved værdiansættelsen anvendt et afkastkrav på 8%. Ledelsen anser værdiansættelsen og de anvendte afkastkrav i overensstemmelse med ejendomsmarkedet i Vestjylland.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, variable omkostninger samt eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indtægter ved lagerhotel samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Variable omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

### **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.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Inventar og driftsmidler	10 år

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

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsjendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.424.431</b>	<b>6.166.606</b>
2 Personaleomkostninger	-75.241	-49.170
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-115.596	-115.596
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.000.000	11.513.832
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>8.233.594</b>	<b>17.515.672</b>
Finansielle indtægter	39.985	36
Finansielle omkostninger	-1.081.657	-1.008.078
<b>Resultat før skat</b>	<b>7.191.922</b>	<b>16.507.630</b>
Skat af årets resultat	-1.574.050	-3.631.841
<b>Årets resultat</b>	<b>5.617.872</b>	<b>12.875.789</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	800.000	600.000
Overføres til overført resultat	4.817.872	12.275.789
<b>Disponeret i alt</b>	<b>5.617.872</b>	<b>12.875.789</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Inventar og driftsmidler	853.722	969.318
4 Investeringsejendomme	93.101.325	67.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>93.955.047</u>	<u>68.469.318</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>93.955.047</u></b>	<b><u>68.469.318</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.622.494	740.495
Andre tilgodehavender	475.691	478.270
Periodeafgrænsningsposter	152.499	44.036
Tilgodehavender i alt	<u>2.250.684</u>	<u>1.262.801</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.250.684</u></b>	<b><u>1.262.801</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>96.205.731</u></b>	<b><u>69.732.119</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	10.000.000	10.000.000
Overført resultat	20.678.556	15.860.684
Foreslået udbytte for regnskabsåret	800.000	600.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>31.478.556</b>	<b>26.460.684</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	4.488.086	3.834.868
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.488.086</b>	<b>3.834.868</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gældsbreve	4.687.500	0
6 Gæld til pengeinstitut	40.162.500	33.500.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	44.850.000	33.500.000
Kortfristet del af langfristet gæld	2.587.500	2.000.000
Gæld til pengeinstitut	8.286.741	707.621
Leverandører af varer og tjenesteydelser	353.386	250.988
Selskabsskat	62.832	49.586
Anden gæld	4.098.630	2.928.372
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.389.089	5.936.567
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>60.239.089</b>	<b>39.436.567</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>96.205.731</b>	<b>69.732.119</b>

### 1 Oplysninger om dagsværdi

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	10.000.000	15.860.684	600.000	26.460.684
Primokorrektion	0	0	-600.000	-600.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	4.817.872	800.000	5.617.872
	<b><u>10.000.000</u></b>	<b><u>20.678.556</u></b>	<b><u>800.000</u></b>	<b><u>31.478.556</u></b>

## Noter

### 1. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	
Dagsværdi ultimo		93.101.325
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		1.000.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen		0

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
--	-------------	-------------

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	74.873	49.075
Andre omkostninger til social sikring	284	95
Personaleomkostninger i øvrigt	84	0
	<u>75.241</u>	<u>49.170</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
--	-------------------	-------------------

### 3. Inventar og driftsmidler

Kostpris primo	<u>1.155.960</u>	<u>1.155.960</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>1.155.960</b></u>	<u><b>1.155.960</b></u>
Af- og nedskrivninger primo	-186.642	-71.046
Årets afskrivninger	<u>-115.596</u>	<u>-115.596</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>-302.238</b></u>	<u><b>-186.642</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>853.722</b></u>	<u><b>969.318</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	55.986.168	55.320.390
Tilgang i årets løb	<u>24.601.325</u>	<u>665.778</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>80.587.493</u></b>	<b><u>55.986.168</u></b>
Dagsværdiregulering primo	11.513.832	0
Årets dagsværdiregulering	<u>1.000.000</u>	<u>11.513.832</u>
<b>Dagsværdiregulering ultimo</b>	<b><u>12.513.832</u></b>	<b><u>11.513.832</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>93.101.325</u></b>	<b><u>67.500.000</u></b>

Selskabet anvender, jævnfør beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, den afkastbaserede model til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat. Afkastkrav 8%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Fastsættelse af afkastkrav vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed.

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

For ejendomme, der er erhvervet i indkomståret, skønnes dagsværdien at være kostprisen.

Posten investeringsejendomme omfatter alene erhvervsejendomme og ubebyggede industrigrunde i Vestjylland.

Afkastkravet på 8% er fastsat under hensyntagen hertil.

Følsomhedsanalyse:

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

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 3.933 t.kr.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
7	102.654	93.101	9.553
7½	97.559	93.101	4.458
8	93.101	93.101	0
8½	89.168	93.101	-3.933

### 5. Gældsbreve

Af den opførte gæld forfalder 3.687.500 kr. efter 5 år.

### 6. Gæld til pengeinstitut

Af den opførte gæld forfalder 30.362.500 kr. efter 5 år.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret et ejerpantebrev på 9.000.000 kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger, der har en bogført værdi på 22.154.500 kr.