

## Godthåb Boligselskab ApS

Thomas B. Thriges Gade 91, 2, th,  
Lumby  
5000 Odense C

CVR-nr. 39064146

## Årsrapport

1. januar 2020 - 31. december 2020

3. regnskabsår

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

---

Thomas Cardel  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Godthåb Boligselskab 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 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 2. marts 2021

### Direktion

Thomas Cardel  
Direktør



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Godthåb Boligselskab ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Godthåb Boligselskab ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 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 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

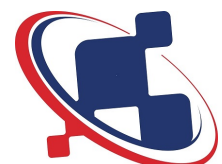
#### Grundlag for konklusion

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

Hillerød, den 2. marts 2021

**Erhvervs Consult ApS, godkendt revisionsvirksomhed**

**Registreret Revisor Tonny Skov Pedersen**

CVR-nr. 35868828

Tonny Skov Pedersen

Registreret revisor

mne2108



## Virksomhedsoplysninger

### Virksomheden

Godthåb Boligselskab ApS  
Thomas B. Thriges Gade 91, 2, th,  
Lumby  
5000 Odense C  
42658383  
thomascardel@hotmail.com  
39064146  
30. oktober 2017  
Odense  
1. januar 2020 - 31. december 2020

Telefon

E-mail

CVR-nr.

Stiftelsesdato

Hjemsted

Regnskabsår

### Direktion

Thomas Cardel, Direktør

### Revisor

Erhvervs Consult ApS, godkendt revisionsvirksomhed  
Registreret Revisor Tonny Skov Pedersen  
Smedievej 31  
3400 Hillerød  
4520338955  
35868828

Telefon

CVR-nr.



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drive virksomhed med ejendomsudlejning samt køb og salg af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Der henvises dog til note 3 i årsregnskabet vedrørende anvendelse af dagsværdier til værdiansættelse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Bortset fra udbruddet af COVID-19 virus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Den hastige spredning af COVID-19 virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af COVID-19 virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede igangsat flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Udbruddet af COVID-19 virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydende grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder for at være tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.





## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Godthåb Boligselskab ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### 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	3-10 år	0%
---	---------	----

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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



## Anvendt regnskabspraksis

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

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

### Investeringsjendomme

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

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

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

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

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

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 8 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indregnes til kostpris.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

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

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

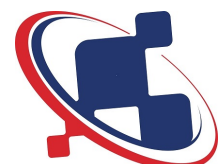
Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af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

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.731.849</b>	<b>2.822.089</b>
Personaleomkostninger		-54.231	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-227.846	-190.325
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.741.806	10.834.568
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.191.579</b>	<b>13.466.331</b>
Andre finansielle indtægter	2	63	0
Finansielle omkostninger	3	-733.077	-675.391
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.458.564</b>	<b>12.790.940</b>
Skat af årets resultat	4	-511.294	-459.675
<b>Årets resultat</b>		<b>2.947.270</b>	<b>12.331.265</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		700.000	0
Reserve for nettoopskrivning af investeringaktiver		1.741.806	10.834.568
Overført resultat		505.464	1.496.697
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.947.270</b>	<b>12.331.265</b>



## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		218.712	446.558
Investeringsjendomme	6	38.491.762	39.219.599
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>38.710.474</b>	<b>39.666.157</b>
Andre tilgodehavender		465.240	479.333
Deposita		65.256	65.256
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>530.496</b>	<b>544.589</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>39.240.970</b>	<b>40.210.745</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.830	421.051
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		10.750	0
Andre tilgodehavender		263.557	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>313.137</b>	<b>421.051</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>1.489</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>313.137</b>	<b>422.540</b>
<b>Aktiver</b>		<b>39.554.107</b>	<b>40.633.286</b>



## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		11.506.732	10.936.325
Overført resultat		2.779.062	2.273.598
Udbytte for regnskabsåret		700.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>15.035.794</b>	<b>13.259.923</b>
Hensættelser til udskudt skat		3.258.211	3.182.847
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.258.211</b>	<b>3.182.847</b>
Gæld til kreditinstitutter		11.396.769	12.292.942
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>11.396.769</b>	<b>12.292.942</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		357.600	357.300
Gæld til banker		4.746.160	3.564.438
Leverandører af varer og tjenesteydelser		136.875	0
Gæld til associerede virksomheder		2.785.500	4.533.562
Selskabsskat		364.283	421.810
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.472.915	3.020.464
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.863.332</b>	<b>11.897.574</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.260.102</b>	<b>24.190.516</b>
<b>Passiver</b>		<b>39.554.107</b>	<b>40.633.286</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		





## Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning af investe- ringsaktiv	Overført resultat	Udbytte for Udbytte for året	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	10.936.325	2.273.598	0	13.259.923
Årets resultat	0	1.741.806	505.464	700.000	2.947.270
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-1.171.399	0	0	-1.171.399
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>11.506.732</b>	<b>2.779.062</b>	<b>700.000</b>	<b>15.035.794</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.



## Noter

	2020	2019
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	53.121	0
Andre omkostninger til social sikring	189	0
Andre personaleomkostninger	920	0
	<b>54.230</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	0
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	63	0
	<b>63</b>	<b>0</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	733.076	675.391
	<b>733.076</b>	<b>675.391</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet selskabsskat	435.930	402.490
Ændring udskudt skat	75.364	57.185
	<b>511.294</b>	<b>459.675</b>

**5. Dagsværdireguleringer**

"Der er anvendt et afkastkrav på 7,50 procent, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været 37.284.002 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 1.207.758 kr., og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været 39.782.812 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på -1.291.052 kr.. Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på 6.360 kr. per kvadratmeter. Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem 700 og 1.000 kr. per kvadratmeter.
- Ejendomsskat på 25-30 kr. per kvadratmeter, svarende til 2,8% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på 150 kr. per kvadratmeter, svarende til 16,0% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på 251 kr. per kvadratmeter, svarende til 26,8% af lejeindtægterne.
- Administration på 47 kr. per kvadratmeter, svarende til 5,0% af lejeindtægterne.



## Noter

	2020	2019
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommene forudsættes at være 80 % udlejet."		
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	25.198.670	9.071.761
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	806.696	16.126.910
Afgang i årets løb	-2.104.940	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.900.426</b>	<b>25.198.671</b>
Dagsværdireguleringer primo	14.020.929	3.186.361
Årets reguleringer	570.407	10.834.568
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>14.591.336</b>	<b>14.020.929</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>38.491.762</b>	<b>39.219.600</b>

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	11.396.769	357.600	9.860.039
	<b>11.396.769</b>	<b>357.600</b>	<b>9.860.039</b>

## 8. Usikkerhed ved indregning og måling

De faktorer, som er anvendt, er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav.

Ejendomsmarkedet har været præget af en neutral til positiv konjunkturudvikling. I 2019 og 2020 og i begyndelsen af 2021 er markedet for ejerboliger i Fyns-området stigende, hvilket har givet udslag i stigende priser og stigende omsætning af ejerboliger. Som følge af markedsudviklingen, er usikkerheden ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

## 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og banker er tinglyst pantehæftelser for nom. kr. 33.732.238. Den bogførte gæld til kreditinstitutter og banker udgør pr. balancedagen ialt kr. 16.386.223.

