



**Baker Tilly Denmark Godkendt
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91**

København
Poul Bundgaards Vej 1, 1,
2500 Valby

Odense
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Binders Invest ApS

Musvågevej 3J, 5210 Odense NV

CVR-nr. 39 28 97 25

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. juni 2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "SB", written over a horizontal line.

Simon Binder Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. juni 2021

Direktion

Simon Binder Pedersen
Direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Binders Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Binders Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 3. juni 2021

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91



Peter Ørnfeldt Thomsen
registreret revisor
MNE-nr. mne6513

Selskabsoplysninger

Selskabet	Binders Invest ApS Musvågevej 3J 5210 Odense NV
	CVR-nr.: 39 28 97 25
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
	Stiftet: 29. januar 2018
	Hjemsted: Odense
Direktion	Simon Binder Pedersen, direktør
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i ejendomme, boligudlejning og udlejning af mandskab, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabets ledelse har, med henblik på at opnå et mere retvisende billede af årsrapporten, valgt at ændre regnskabspraksis fra måling af grunde og bygninger fra kostpris, til måling til dagsværdi, således ejendommene klassificeres som investeringsejendomme i årsrapporten for 2020.

Bortset fra ovennævnte område er regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 389.604, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.127.303.

I regnskabsåret er der sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke er væsentligt påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
Bruttofortjeneste		507.749	382
Personaleomkostninger	1	-380.897	-74
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		126.852	308
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-4.209	-33
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		122.643	275
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		605.783	524
Resultat før finansielle poster		728.426	799
Finansielle indtægter	2	4.805	0
Finansielle omkostninger	3	-233.474	-109
Resultat før skat		499.757	690
Skat af årets resultat	4	-110.153	-154
Årets resultat		389.604	536
Resultatdisponering			
Overført resultat		389.604	536
		389.604	536

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	6.100.000	4.677
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	76.442	19
Materielle anlægsaktiver		6.176.442	4.696
Anlægsaktiver i alt		6.176.442	4.696
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.316	51
Igangværende arbejder		0	12
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.133	6
Andre tilgodehavender		128.619	15
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		28.358	0
Tilgodehavender		183.426	84
Likvide beholdninger		241.899	11
Omsætningsaktiver i alt		425.325	95
Aktiver i alt		6.601.767	4.791

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		1.077.303	688
Egenkapital		1.127.303	738
Hensættelse til udskudt skat		274.149	136
Hensatte forpligtelser i alt		274.149	136
Banker		0	340
Gæld til realkreditinstitutter		4.167.781	2.185
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.167.781	2.525
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	130.000	111
Banker		0	393
Modtagne forudbetalinger fra kunder		16.318	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	18
Anden gæld		886.216	870
Kortfristede gældsforpligtelser		1.032.534	1.392
Gældsforpligtelser i alt		5.200.315	3.917
Passiver i alt		6.601.767	4.791
Leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitaloppgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	279.026	329.026
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	408.673	408.673
Korrigeret egenkapital 1. januar	50.000	687.699	737.699
Årets resultat	0	389.604	389.604
Egenkapital 31. december	50.000	1.077.303	1.127.303

Noter

	2020	2019
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	351.652	80
Andre omkostninger til social sikring	-6.770	-16
Andre personaleomkostninger	36.015	10
	380.897	74
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	489	0
Andre finansielle indtægter	4.316	0
	4.805	0
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	233.474	109
	233.474	109
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-28.358	18
Årets udskudte skat	138.511	136
	110.153	154

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>kr.</u>
Kostpris 1. januar	4.191.559
Tilgang i årets løb	<u>816.283</u>
Kostpris 31. december	<u>5.007.842</u>
Værdireguleringer 1. januar	486.375
Årets værdireguleringer	<u>605.783</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>1.092.158</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>6.100.000</u></u>

Noter

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendoms porteføljen består af 5 ejendomme, hvor 4 er beliggende i Nyborg og 1 er beliggende i Assens. Ejendommene er klassificeret som boliglejemål. Investeringsejendommene er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet er sat i intervallet 6,25 % til 9 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 8,03 %

Ved opgørelse af værdien for ejendommene tages udgangspunkt i lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts- og administrationsomkostninger fratrækkes, herunder vedligeholdelsesomkostninger.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendommene, da forudsætningerne er baseret på skøn og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	7,53	8,03	8,53
Dagsværdi	6.500.000	6.100.000	5.750.000
Ændring i dagsværdi	400.000	0	-350.000

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar	21.043
Tilgang i årets løb	61.344
Kostpris 31. december	<u>82.387</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	1.736
Årets afskrivninger	4.209
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>5.945</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>76.442</u></u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Banker	392.587	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	2.244.639	4.297.781	130.000	3.765.500
	<u>2.637.226</u>	<u>4.297.781</u>	<u>130.000</u>	<u>3.765.500</u>

Noter

	2020	2019
	kr.	t.kr.
8 Leje- og leasingforpligtelser		
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing.		
Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for et år	51.828	0
Mellem 1 og 5 år	195.690	0
	247.518	0

9 Eventualforpligtelser

Ingen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.398, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 6.100.

Tilsikkerhed for bankerne er der udstedt pantebreve t.kr. 327.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.480 i ovenstående ejendomme. Ejerpantebrevet er i selskabets egen besiddelse.

Derudover har selskabet givet byrde lyst pant t.kr. 10 i hhv. ejendommen Kronprinsensgade 6,3, Nyborg og Kronprinsensgade 6, St, Nyborg

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Binders Invest ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

For at give et mere retvisende billede af virksomhedens årsrapport har ledelsen valgt at ændre anvendt regnskabspraksis vedrørende indregning af grunde og bygninger, der fremadrettet klassificeres som investeringsejendomme og indregnes til dagsværdi.

Effekten for det foregående regnskabsår er indregnet direkte på egenkapitalen og sammenligningstallene er korrigeret.

Den regnskabsmæssige effekt for regnskabsåret 2019 er en forøgelse af investeringsejendomme med t.kr. 524, mens egenkapitalen og udskudt skat er forøget med henholdsvis t.kr. 412 og t.kr. 115. Effekten på resultatopgørelsen for 2019 er positiv med t.kr. 524 og t.kr. 412 efter skat.

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.

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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang har fundet sted og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder det forbrug, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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