



Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15

Jyllandsgade 28¹ · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

Skriver Invest A/S

Vestvejen 167, 6200 Aabenraa

CVR-nr. 28 88 61 44

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juli 2021.

Henning Skriver
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Skriver Invest 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.

Aabenraa, den 15. juli 2021

Direktion

Henning Skriver

Bestyrelse

Ejnar Skriver

Nellelou Fridrikka Philipa
Vildehøj

Henning Skriver

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Skriver Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skriver Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 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.

Aabenraa, den 15. juli 2021

Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Michael Johansen
Statsaut. revisor
mne24695

Selskabsoplysninger

Selskabet	Skriver Invest A/S Vestvejen 167 6200 Aabenraa CVR-nr.: 28 88 61 44 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ejnar Skriver Nellelou Fridrikka Philipa Vildehøj Henning Skriver
Direktion	Henning Skriver
Revision	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørreport 3 6200 Aabenraa
Modervirksomhed	Johanning ApS
Dattervirksomheder	Kraftman A/S, Aabenraa Skriver Projekt A/S, Aabenraa Rams ApS, Aabenraa
Associerede virksomheder	Quality Estate ApS, Aabenraa Innocon Holding ApS, Aabenraa

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består i at være holdingselskab samt at foretage investering og anden formuepleje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør -2.372.028 kr. mod 1.904.189 kr. sidste år.

Årets resultat er negativt påvirket af nedskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder på 3,8 mio. kr. Korrigeret herfor har selskabets øvrige aktiviteter givet et samlet resultat på 1,4 mio. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skriver Invest 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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 lejeindtægter, omkostninger vedr. drift af ejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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 realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

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.

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
Installationer	7 år
Indretning af lejede lokaler	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 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.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene 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 ejendommenes 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”.

Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 10 år.

Kunst

Kunst måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder” eller ”Gæld til tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Skriver Invest A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste	1.135.680	1.565.317
Værdiregulering af investeringsejendomme	612.470	316.218
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-345.251	-240.871
Andre driftsomkostninger	-218.680	0
Driftsresultat	1.184.219	1.640.664
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-3.887.263	1.191.095
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	843.765	55.628
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	51.310	44.352
Andre finansielle indtægter	88.756	49.811
1 Øvrige finansielle omkostninger	-573.572	-821.682
Resultat før skat	-2.292.785	2.159.868
Skat af årets resultat	-79.243	-255.679
Årets resultat	-2.372.028	1.904.189
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.799.126	1.257.708
Udbytte for regnskabsåret	0	55.300
Overføres til overført resultat	0	591.181
Disponeret fra overført resultat	-572.902	0
Disponeret i alt	-2.372.028	1.904.189

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
Anlægsaktiver		
2 Installationer	522.944	0
2 Indretning lejede lokaler	1.986.136	2.147.764
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	129.960	0
2 Materielle anlægsaktiver under udførelse	2.683.676	2.223.625
3 Investeringsjendomme	19.829.064	18.799.876
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.151.780</u>	<u>23.171.265</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.541.919	5.483.953
5 Kapitalandel i associeret virksomhed	1.024.386	180.620
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.566.305</u>	<u>5.664.573</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>27.718.085</u>	<u>28.835.838</u>
Omsætningsaktiver		
Lagerbeholdning	4.164.235	4.450.741
Varebeholdninger i alt	<u>4.164.235</u>	<u>4.450.741</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.866	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	755.540	2.039.031
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.559.194	899.674
Andre tilgodehavender	1.235.790	613.830
Periodeafgrænsningsposter	14.021	0
Tilgodehavender i alt	<u>3.568.411</u>	<u>3.552.535</u>
Likvide beholdninger	<u>6.515.004</u>	<u>5.900.318</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>14.247.650</u>	<u>13.903.594</u>
Aktiver i alt	<u>41.965.735</u>	<u>42.739.432</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		2020 kr.	2019 kr.
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.262.555	3.061.681
	Overført resultat	16.058.572	16.631.473
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	55.300
	Egenkapital i alt	17.821.127	20.248.454
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	339.822	260.579
	Hensatte forpligtelser i alt	339.822	260.579
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	7.598.492	7.016.997
7	Gæld til pengeinstitutter	2.407.419	2.782.327
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.005.911	9.799.324
	Kortfristet del af langfristet gæld	832.600	791.600
	Gæld til pengeinstitutter	8.776.517	7.164.217
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	337.193	290.758
	Gæld til tilknyttede virksomheder	559.485	635.925
	Anden gæld	3.293.080	3.548.575
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.798.875	12.431.075
	Gældsforpligtelser i alt	23.804.786	22.230.399
	Passiver i alt	41.965.735	42.739.432
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Noter

			2020 kr.	2019 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder			7.173	13.737
Andre finansielle omkostninger			566.399	807.945
			573.572	821.682
2. Materielle anlægsaktiver				
	Installationer kr.	Indretning lejede lokaler kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle anlægsaktiver under udførel- se kr.
Kostpris 1. januar 2020	0	2.408.708	0	2.223.625
Overført fra investerings- ejendomme	590.421	0	0	0
Tilgang	0	88.048	158.058	460.051
Kostpris 31. december 2020	590.421	2.496.756	158.058	2.683.676
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	0	260.944	0	0
Årets afskrivninger	67.477	249.676	28.098	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	67.477	510.620	28.098	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	522.944	1.986.136	129.960	2.683.676

Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
3. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	17.719.710	14.872.052
Tilgang i årets løb	1.007.139	5.443.504
Afgang i årets løb	0	-2.595.846
Overført til installationer	-590.421	0
Kostpris 31. december 2020	18.136.428	17.719.710
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	1.080.166	763.948
Årets regulering til dagsværdi	612.470	316.218
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	1.692.636	1.080.166
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	19.829.064	18.799.876

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	2.588.877	2.588.877
Tilgang i årets løb	178.000	0
Afgang i årets løb	-31.000	0
Kostpris 31. december 2020	2.735.877	2.588.877
Opskrivninger 1. januar 2020	2.972.260	1.742.573
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-3.856.131	1.229.687
Årets tilbageførsler på afgang	-232.903	0
Opskrivninger 31. december 2020	-1.116.774	2.972.260
Afskrivninger på goodwill 1. januar 2020	-77.184	-38.592
Årets afskrivninger på goodwill	0	-38.592
Afskrivninger på goodwill 31. december 2020	-77.184	-77.184
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	1.541.919	5.483.953
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Kraftman A/S	Aabenraa	100 %
Skriver Projekt A/S	Aabenraa	100 %
Rams ApS	Aabenraa	100 %

Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
5. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris 1. januar 2020	25.000	25.000
Tilgang i årets løb	1	0
Kostpris 31. december 2020	25.001	25.000
Opskrivninger 1. januar 2020	155.620	0
Årets resultat	843.765	55.628
Egenkapitalbevægelse i associeret virksomhed	0	99.992
Opskrivninger 31. december 2020	999.385	155.620
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	1.024.386	180.620
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Quality Estate ApS	Aabenraa	50 %
Innocon Holding ApS	Aabenraa	25 %
	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.953.492	7.330.997
Heraf forfalder inden for 1 år	-355.000	-314.000
	7.598.492	7.016.997
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	6.312.500	5.890.000
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.885.019	3.259.927
Heraf forfalder inden for 1 år	-477.600	-477.600
	2.407.419	2.782.327
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	860.000	1.200.000

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.115 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 13.949 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 31.660 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, aktiver under opførsel samt byggegrunde Vingelhøjvej, hvis samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 24.127 t.kr.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution på 1 mio. kr. for banklån i Kraftman A/S.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Johenning ApS, CVR-nr. 38690639 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.