

Ejendomsselskabet Tulehøj ApS

Svend Aagesens Alle 10 B, 2650 Hvidovre

CVR-nr. 35 65 23 45

Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2021.

Frederik Lønstrup Homann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Ejendomsselskabet Tulehøj ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 10. juni 2021

Direktion

Frederik Lønstrup Homann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Tulehøj ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tulehøj ApS 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 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.

Glostrup, den 10. juni 2021

PKF Munkebo Vindelev

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

Peter Krogsrud Eriksen
Statsautoriseret revisor
mne34335

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Tulehøj ApS Svend Aagesens Alle 10 B 2650 Hvidovre CVR-nr.: 35 65 23 45 Stiftet: 30. januar 2014 Hjemsted: Hvidovre Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december 7. regnskabsår
Direktion	Frederik Lønstrup Homann
Revision	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Bankforbindelser	Nykredit Bank, Kalvebod Brygge 1 - 3, 1780 København V BIL Bank Danmark A/S, Grønningen 17, 1270 København K
Modervirksomhed	Mitoflex ApS
Dattervirksomhed	Frederikshus ApS under frivillig likvidation, Hvidovre Samlefabrikken ApS, Hvidovre Tulehøj Invest A/S, Hvidovre Kong Georgs Vej 5 Vedbæk ApS, Hvidovre Kong Georgs Vej 5 Frederiksberg ApS, Hvidovre Gertrud ApS under frivillig likvidation, Hvidovre Kløverprisvej 10A Hvidovre ApS, Hvidovre K Hotel 24-7 ApS, Hvidovre Kløverbladsgade 37-39 Valby ApS, Hvidovre PS2 IVS under frivillig likvidation, Hvidovre BH 169 Søborg ApS, Hvidovre BH 162 ApS, Hvidovre Skebjergvej 44 Smørum ApS, Hvidovre SmartSikring A/S under konkurs, Hvidovre

Hovedtal

	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttotab	-1.474	-2.730	-2.814	2.519	-674
Resultat af primær drift	-406	-2.479	-3.486	2.161	-800
Finansielle poster, netto	-10.015	-989	2.364	8.483	18.490
Årets resultat	-9.017	-2.693	-198	10.387	18.115
Balance:					
Balancesum	78.039	80.461	77.481	78.934	68.967
Investeringer i materielle anlægsaktiver	5.197	5.248	3.020	3.402	0
Egenkapital	3.654	12.671	15.364	27.862	17.475

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og investere i fast ejendom samt drive anden investeringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -9.017 t.kr. mod -2.693 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tulehøj ApS 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.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter om omkostninger vedrørende ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og 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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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 og tillæg af negativ 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 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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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".

Investeringsjendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Tulehøj ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter er således 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	2019
Bruttotab	-1.473.790	-2.730.358
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.067.689	251.649
Resultat før finansielle poster	-406.101	-2.478.709
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-4.007.714	2.724
Andre finansielle indtægter	5.267	1.190.768
1 Øvrige finansielle omkostninger	-6.012.395	-2.182.883
Resultat før skat	-10.420.943	-3.468.100
2 Skat af årets resultat	1.404.342	775.199
Årets resultat	-9.016.601	-2.692.901
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-4.060.159	1.915.967
Disponeret fra overført resultat	-4.956.442	-4.608.868
Disponeret i alt	-9.016.601	-2.692.901

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2020	2019
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	5.500.000	8.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	5.500.000	8.500.000
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	46.534.679	48.511.160
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	334.000	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	46.868.679	48.511.160
	Anlægsaktiver i alt	52.368.679	57.011.160
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	35.407	105.283
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	25.195.123	19.525.817
	Udskudte skatteaktiver	0	20.339
	Andre tilgodehavender	411.961	3.753.580
	Periodeafgrænsningsposter	15.598	30.811
	Tilgodehavender i alt	25.658.089	23.435.830
	Likvide beholdninger	12.166	14.091
	Omsætningsaktiver i alt	25.670.255	23.449.921
	Aktiver i alt	78.038.934	80.461.081

Balance 31. december

Passiver			
Note		2020	2019
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	24.183.281	28.243.440
	Overført resultat	-20.579.067	-15.622.625
	Egenkapital i alt	3.654.214	12.670.815
Hensatte forpligtelser			
6	Hensættelser til udskudt skat	23.254	0
	Hensatte forpligtelser i alt	23.254	0
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	4.246.589	5.969.978
	Deposita	0	33.000
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.246.589	6.002.978
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.889	32.642
	Gæld til tilknyttede virksomheder	70.062.789	61.125.698
	Anden gæld	29.199	628.948
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	70.114.877	61.787.288
	Gældsforpligtelser i alt	74.361.466	67.790.266
	Passiver i alt	78.038.934	80.461.081
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	26.327.473	-11.013.757	15.363.716
Resultatandel	0	-8.976	-4.608.868	-4.617.844
Udloddet udbytte	0	-972.412	0	-972.412
Regulering til indre værdi	0	11.701	0	11.701
Koncerntilskud	0	2.885.654	0	2.885.654
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	28.243.440	-15.622.625	12.670.815
Resultatandel	0	-2.729.727	-4.956.442	-7.686.169
Nedskrivning af kapitalandele	0	-1.303.314	0	-1.303.314
Regulering til indre værdi	0	-27.118	0	-27.118
	50.000	24.183.281	-20.579.067	3.654.214

Noter

	2020	2019
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.336.264	2.078.376
Andre finansielle omkostninger	3.676.131	104.507
	6.012.395	2.182.883
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-1.447.935	-807.353
Årets regulering af udskudt skat	43.593	32.154
	-1.404.342	-775.199

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	8.268.034	3.019.683
Tilgang i årets løb	5.196.563	5.248.351
Afgang i årets løb	-7.992.987	0
Kostpris 31. december 2020	5.471.610	8.268.034
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	231.966	-19.683
Årets regulering til dagsværdi	-203.576	251.649
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	28.390	231.966
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	5.500.000	8.500.000

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.

Ejendommen er beliggende i Greve og er indrettet til privat bolig.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 3,75 %

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	20.193.123	16.450.623
Tilgang i årets løb	980.375	3.742.500
Kostpris 31. december 2020	21.173.498	20.193.123
Opskrivninger 1. januar 2020	28.243.439	26.327.473
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-2.728.131	-8.976
Udbytte	0	-972.412
Regulering til indre værdi	-27.118	11.700
Koncerntilskud	0	2.885.654
Nedskrivning af kapitalandele	-1.303.314	0
Opskrivninger 31. december 2020	24.184.876	28.243.439
Afskrivninger på goodwill 1. januar 2020	-255.408	-255.408
Afskrivninger på goodwill 31. december 2020	-255.408	-255.408
Modregnet i tilgodehavender	1.431.713	330.006
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	1.431.713	330.006
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	46.534.679	48.511.160

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Ejendomselskabet Tulehøj ApS
Frederikshus ApS under frivillig likvidation, Hvidovre	100 %	129.607	-10.355	129.607
Samlefabrikken ApS, Hvidovre	100 %	30.098.378	338.111	30.098.378
Tulehøj Invest A/S, Hvidovre	100 %	-182.218	-1.255.350	0
Kong Georgs Vej 5 Vedbæk ApS, Hvidovre	100 %	4.066.326	-57.001	4.066.326
Kong Georgs Vej 5 Frederiksberg ApS, Hvidovre	100 %	675.974	2.184	675.974
Gertrud ApS under frivillig likvidation, Hvidovre	100 %	0	-62.533	0
Kløverprisvej 10A Hvidovre ApS, Hvidovre	100 %	5.458.494	-109.315	5.458.494
K Hotel 24-7 ApS, Hvidovre	100 %	-1.152.622	-846.274	0
Kløverbladsgade 37-39 Valby ApS, Hvidovre	100 %	2.316.349	297.078	2.316.349

Noter

			31/12 2020	31/12 2019
PS2 IVS under frivillig likvidation, Hvidovre	100 %	-16.945	-5.863	0
BH 169 Søborg ApS, Hvidovre	100 %	829.241	-3.926.540	829.241
BH 162 ApS, Hvidovre	100 %	2.960.310	2.986.857	2.960.310
Skebjergvej 44 Smørum ApS, Hvidovre	100 %	-83.933	-79.130	0
SmartSikring A/S under konkurs, Hvidovre	77,5 %	0	0	0
		45.098.961	-2.728.131	46.534.679
			31/12 2020	31/12 2019
5. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. januar 2020			0	1.125.000
Tilgang i årets løb			334.000	0
Afgang i årets løb			0	-1.125.000
Kostpris 31. december 2020			334.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020			334.000	0
6. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2020			-20.339	-52.493
Udskudt skat af årets resultat			43.593	32.154
			23.254	-20.339
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Immaterielle anlægsaktiver			-32.108	-40.135
Materielle anlægsaktiver			55.362	51.759
Fremført underskud fra tidligere år			0	-31.963
			23.254	-20.339

Noter

7. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2020	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	4.246.589	0	4.246.589	4.246.589
	4.246.589	0	4.246.589	4.246.589

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 4.247 t.kr., har selskabet givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 5.500 t.kr.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Mitoflex ApS, CVR-nr. 17 37 42 81, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede kendte nettoforpligtelse over for Skattestyrelsen fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Moms

Selskabet indgår i fælleregistrering for moms med Mitoflex ApS, CVR-nr. 17 37 42 81, som det afregnende selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige fællesregistrerede selskaber for den samlede momsforpligtelse.

Den samlede kendte nettoforpligtelse over for Skattestyrelsen fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.