

**Ejendomsselskabet Erik Kjelde Nykøbing
Mors ApS**

Havnegade 5A
7900 Nykøbing M

CVR-nr. 10 08 40 83

Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. november 2020



Jan Kjelde
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 for Ejendomsselskabet Erik Kjelde Nykøbing Mors 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. 30. april 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 27. november 2020

Direktion


Johanne Kjelde
direktør


Jan Kjelde
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Erik Kjelde Nykøbing Mors ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Erik Kjelde Nykøbing Mors ApS for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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.

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 vor 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

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

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

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

Nykøbing Mors, den 27. november 2020

REVISION LIMFJORD

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 41 45 45 55



Jesper Selck Foget

Registreret revisor

MNE-nr. mne34494

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Erik Kjelde Nykøbing Mors ApS Havnegade 5A 7900 Nykøbing M
	Telefon: 97 72 07 88
	CVR-nr.: 10 08 40 83
	Regnskabsperiode: 1. maj 2019 - 30. april 2020
	Stiftet: 20. november 1985
	Hjemsted: Morsø
Direktion	Johanne Kjelde, direktør Jan Kjelde, direktør
Tilknyttede virksomheder	Hanne Kjelde Holding ApS
Revision	REVISION LIMFJORD Godkendt Revisionspartnerselskab Ringvejen 63 7900 Nykøbing Mors
Pengeinstitut	Jyske Bank Algade 2 7900 Nykøbing Mors
	Spar Nord Kirketorvet 1 7900 Nykøbing Mors

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 3.607.538, og selskabets balance pr. 30. april 2020 udviser en egenkapital på kr. 38.351.132.

Udbruddet af Covid-19 har ikke påvirket selskabet i regnskabsperioden og forventes ikke at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Erik Kjelde Nykøbing Mors ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Når resultatet af en entreprisekontrakt skønnes pålideligt, indregnes omsætningen svarende til salgspris, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Driftsomkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til indirekte produktionsomkostninger, fælles udgifter til vedligeholdelse og rengøring, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

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.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	25-60 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til det beløb, den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset normalindtjeningen og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Varebeholdninger

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

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acotofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acotofaktureringer overstiger salgsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af ikke-børsnoterede værdipapirer måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

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

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem netto-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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste		7.691.817	6.419.119
Personaleomkostninger	1	-2.933.301	-2.119.859
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		4.758.516	4.299.260
Afskrivninger		-50.683	-40.849
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		4.707.833	4.258.411
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		339.475	771.754
Dagsværdiregulering af gæld		739.741	-1.975
Resultat før finansielle poster		5.787.049	5.028.190
Finansielle indtægter	2	36.324	1.674
Finansielle omkostninger	3	-1.192.231	-1.168.540
Resultat før skat		4.631.142	3.861.324
Skat af årets resultat		-1.023.604	-853.679
Årets resultat		3.607.538	3.007.645
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.607.538	3.007.645
		3.607.538	3.007.645

Balance 30. april 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	109.830.348	107.951.213
Grunde og bygninger		1.156.723	1.185.977
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		159.386	180.815
Materielle anlægsaktiver		111.146.457	109.318.005
Anlægsaktiver i alt		111.146.457	109.318.005
Omsætningsaktiver			
Råvarer og hjælpematerialer		82.000	82.000
Varebeholdninger		82.000	82.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.000	475.631
Igangværende arbejder for fremmed regning		401.601	383.670
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.032.502	0
Andre tilgodehavender		484.773	317.487
Periodeafgrænsningsposter		416.021	324.019
Tilgodehavender		4.336.897	1.500.807
Værdipapirer		5.000	5.000
Værdipapirer		5.000	5.000
Likvide beholdninger		112.861	207.361
Omsætningsaktiver i alt		4.536.758	1.795.168
Aktiver i alt		115.683.215	111.113.173

Balance 30. april 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		38.151.132	34.543.595
Egenkapital	5	38.351.132	34.743.595
Hensættelse til udskudt skat		8.884.768	8.485.348
Hensatte forpligtelser i alt		8.884.768	8.485.348
Kreditinstitutter i øvrigt		1.367.402	1.549.779
Gæld til realkreditinstitutter		47.705.826	50.249.368
Skyldigt sambeskatningsbidrag		624.184	556.930
Skyldige indefrosne feriemidler		17.104	0
Selskabsdeltagere og ledelse		3.801.969	2.805.448
Langfristede gældsforpligtelser	6	53.516.485	55.161.525
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.737.000	2.598.000
Banker		7.244.315	3.063.666
Leverandører af varer og tjenesteydelser		147.394	157.042
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.883.586	2.119.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		556.930	720.412
Anden gæld		2.310.620	4.008.778
Periodeafgrænsningsposter		50.985	55.807
Kortfristede gældsforpligtelser		14.930.830	12.722.705
Gældsforpligtelser i alt		68.447.315	67.884.230
Passiver i alt		115.683.215	111.113.173
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.154.521	1.470.772
Pensioner	589.086	506.045
Andre omkostninger til social sikring	189.694	143.042
	<u>2.933.301</u>	<u>2.119.859</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>7</u>	<u>5</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	31.730	0
Andre finansielle indtægter	4.594	1.674
	<u>36.324</u>	<u>1.674</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	60.589	39.000
Andre finansielle omkostninger	1.131.642	1.129.540
	<u>1.192.231</u>	<u>1.168.540</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. maj 2019		77.182.073
Tilgang i årets løb		<u>1.539.660</u>
Kostpris 30. april 2020		<u>78.721.733</u>
Værdireguleringer 1. maj 2019		30.769.141
Årets værdireguleringer		<u>339.474</u>
Værdireguleringer 30. april 2020		<u>31.108.615</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020		<u>109.830.348</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Værdireguleringer af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Selskabets investeringsejendomme er både erhvervs- og boliglejemål primært beliggende i Nykøbing Mors.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 8.222 kr., ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemål med forventet tomgang samtidig med at fastsættelse af vedligeholdelsesudgifterne vedrørende selskabets ejendomme forudsættes væsentligt lavere de kommende år.

Selskabets erhvervslejemål udlejes med et opsigelsesvarsel på mellem 6 mnd. og 5 år. Selskabets boliglejemål udlejes med et opsigelsesvarsel på 3 måneder. Som udgangspunkt er lejemål uopsigelige for udlejer.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Afkastkrav for selskabets ejendomme ligger i intervallet 7,25-8,75% i lighed med sidste års afkastkrav. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3.941 t.kr.. En formindskelse af afkastkravet vil forøge værdien med 4.493 t.kr.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	-0,50	0,00	0,50
Dagsværdi	107.046	110.987	115.480
Ændring i dagsværdi	-3.941	0	4.493

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. maj 2019	200.000	34.543.594	34.743.594
Årets resultat	0	3.607.538	3.607.538
Egenkapital 30. april 2020	200.000	38.151.132	38.351.132

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2019 kr.	Gæld 30. april 2020 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter i øvrigt	1.724.779	1.542.402	175.000	660.000
Gæld til realkreditinstitutter	52.612.368	50.087.826	2.382.000	37.121.390
Selskabsdeltagere og ledelse	2.865.448	3.981.969	180.000	3.000.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag	556.930	624.184	0	0
Skyldige indefrosne feriemidler	0	17.104	0	0
	57.759.525	56.253.485	2.737.000	40.781.390

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Hanne Kjelde Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 56.253, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2020 udgør t.kr. 108.018.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 18.295 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for bankgæld og gæld til ejerforeninger.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser over for moderselskabet og tilknyttede og associerede virksomheder samt kapitalinteresser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Kjelde Holding ApS mellemværende med pengeinstitut.