

JKS Erhvervsudlejning A/S
Gl. Struervej 50, 7500 Holstebro

CVR-nr. 10 94 42 01

Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2021.

Villy Bukbjerg Fiedler
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	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for JKS Erhvervsudlejning 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.

Holstebro, den 25. maj 2021

Direktion

John Thorsø Pedersen

Bestyrelse

Villy Bukbjerg Fiedler
formand

John Thorsø Pedersen

Tommy Brandt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i JKS Erhvervsudlejning A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JKS Erhvervsudlejning A/S 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.

Ikast, den 25. maj 2021

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Kenn Jensen

statsautoriseret revisor
mne24692

Selskabsoplysninger

Selskabet	JKS Erhvervsudlejning A/S Gl. Struervej 50 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 10 94 42 01 Stiftet: 1. juli 1987 Hjemsted: Holstebro Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Villy Bukbjerg Fiedler, formand John Thorsø Pedersen Tommy Brandt
Direktion	John Thorsø Pedersen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Vestjysk Bank, Torvet 4-5, 7620 Lemvig
Dattervirksomhed	Jysk Kemi Service A/S, Holstebro

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af at eje og udleje investeringsejendom samt eje aktier i Jysk Kemi Service A/S.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendoms værdi er fastsat på basis af beregnede kapitalværdier. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedrenten ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt de anvendte afkastkrav på 6,8 % forøges med 0,5 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 695 t.kr. efter skat.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 837 t.kr. mod 700 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.105 t.kr. mod 94 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for 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 JKS Erhvervsudlejning 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 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 vedrørende investeringsejendom, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende ejendommen.

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. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme 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 ejendommens 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”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens 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.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende års rapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver hvilket betyder, at der skal indregnes et tab, når der er objektive indikationer for at debitor ikke kan overholde sine betalingsforpligtelser.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JKS Erhvervsudlejning A/S som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbyt-ter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	836.566	700.051
Værdiregulering af investeringsejendomme	400.166	0
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.654.567	-207.431
Andre finansielle indtægter	58	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-262.014	-398.245
Resultat før skat	2.629.343	94.375
3 Skat af årets resultat	-523.900	0
Årets resultat	2.105.443	94.375
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.654.567	-207.431
Overføres til overført resultat	450.876	301.806
Disponeret i alt	2.105.443	94.375

Balance 31. december

Aktiver		
Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	<u>13.000.000</u>	<u>12.599.834</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.000.000</u>	<u>12.599.834</u>
5 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	<u>2.773.670</u>	<u>1.119.103</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.773.670</u>	<u>1.119.103</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>15.773.670</u>	<u>13.718.937</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>181.914</u>	<u>68.779</u>
Tilgodehavender i alt	<u>181.914</u>	<u>68.779</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>181.914</u>	<u>68.779</u>
Aktiver i alt	<u>15.955.584</u>	<u>13.787.716</u>

Balance 31. december

Passiver		2020	2019
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	1.743.368	1.743.368
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.772.670	118.103
	Overført resultat	2.677.626	2.226.750
	Egenkapital i alt	<u>6.193.664</u>	<u>4.088.221</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	523.900	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>523.900</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	4.599.841	5.036.865
7	Gæld til pengeinstitutter	428.000	527.600
8	Anden gæld	1.333.333	1.333.333
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.361.174</u>	<u>6.897.798</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	529.600	1.274.600
	Gæld til pengeinstitutter	4.038	76.262
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.625.744	901.288
9	Anden gæld	717.464	549.547
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.876.846</u>	<u>2.801.697</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.238.020</u>	<u>9.699.495</u>
	Passiver i alt	<u>15.955.584</u>	<u>13.787.716</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indreværdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	1.743.368	325.534	1.924.944	3.993.846
Resultatandel	0	-207.431	301.806	94.375
Egenkapital 1. januar 2020	1.743.368	118.103	2.226.750	4.088.221
Resultatandel	0	1.654.567	450.876	2.105.443
	1.743.368	1.772.670	2.677.626	6.193.664

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendoms værdi er fastsat på basis af beregnede kapitalværdier. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt de anvendte afkastkrav på 6,8 % forøges med 0,5 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 695 t.kr. efter skat.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	45.421	17.879
Andre finansielle omkostninger	216.593	380.366
	<u>262.014</u>	<u>398.245</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	214.450	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	309.450	0
	<u>523.900</u>	<u>0</u>
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	9.675.484	9.675.484
Kostpris 31. december	<u>9.675.484</u>	<u>9.675.484</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	2.924.350	2.924.350
Årets regulering til dagsværdi	400.166	0
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>3.324.516</u>	<u>2.924.350</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>13.000.000</u>	<u>12.599.834</u>

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,8

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 695 t.kr.

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar	1.001.000	1.001.000
Kostpris 31. december	1.001.000	1.001.000
Opskrivninger 1. januar	118.103	325.534
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.654.567	-207.431
Opskrivninger 31. december	1.772.670	118.103
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.773.670	1.119.103
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Jysk Kemi Service A/S	Holstebro	50,05 %

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.029.841	5.446.865
Heraf forfalder inden for 1 år	-430.000	-410.000
	4.599.841	5.036.865
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.895.000	3.325.000
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	527.600	627.200
Heraf forfalder inden for 1 år	-99.600	-99.600
	428.000	527.600
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	29.600	129.200
8. Anden gæld		
Anden gæld i alt	1.333.333	2.098.333
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-765.000
	1.333.333	1.333.333
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	1.333.333
9. Anden gæld		
Af posten udgør gæld til tredjemand 506 t.kr.		
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.030 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 13.000 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 24.800 t.kr. til sikkerhed for selskabets bankgæld og tilknyttet virksomheds bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabets kapitalandel i tilknyttet virksomhed er stillet til sikkerhed for tilknyttet virksomheds bankgæld. Tilknyttet virksomheds bankgæld udgør pr. 31. december 2020 i alt 3.981 t.kr.

Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet fordringspant på nominelt 500 t.kr.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttet virksomheds mellemværende med pengeinstitut. Tilknyttet virksomheds bankgæld udgør pr. 31. december 2020 i alt 3.981 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 658 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.