

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

CE-Bolig A/S

Horsensvej 29 A
8722 Hedensted

CVR-nr. 13 88 81 32

Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 18/09 2020

Peter Due Laursen
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020	13
Balance pr. 30. juni 2020	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsrapporten	17

Selskabsoplysninger

Selskabet

CE-Bolig A/S
Horsensvej 29 A
8722 Hedensted

CVR-nr.: 13 88 81 32
Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
Hjemsted: Hedensted

Bestyrelse

Peter Due Laursen, formand
Simon Skov Sørensen
Anette Due Laursen
Knud Laursen

Direktion

Nordin Naciri, direktør
Knud Laursen, direktør

Revision

Roesgaard
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for CE-Bolig A/S.

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. juni 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 3. september 2020

Direktion

Nordin Naciri
direktør

Knud Laursen
direktør

Bestyrelse

Peter Due Laursen
formand

Simon Skov Sørensen

Anette Due Laursen

Knud Laursen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i CE-Bolig A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CE-Bolig A/S for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 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 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

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 3. september 2020

Roesgaard

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel og investering.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis samt note 5. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdiregulering med 26,9 mio.kr. jf. omtale i note 5.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på 41.631 t.kr., og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på 325.444 t.kr.

Resultatet er positivt påvirket af kursreguleringer på værdipapirer på 3.358 t.kr., samt påvirket positivt af værdiregulering af investeringsejendomme på 2.588 t.kr. Desuden er resultatet positivt påvirket med 20.540 t.kr. fra indtægter fra kapitalandele.

Ser man bort fra nettoværdireguleringerne på investeringsejendomme, indtægter af kapitalandele samt kurstab på aktier, er resultatet før skat på 19.865 t.kr., hvilket er som forventet. Dette udgjorde for 2018/19 21.167 t.kr.

Selskabets soliditet udgør 47,3% mod 42,6% sidste år. Korrigeres der for den udskudte skatteforpligtelse udgør soliditetsgraden 51,3% mod 46,3% sidste år.

Der forventes et resultat af driften i regnskabsåret 2020/21 på samme niveau som i indeværende år.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Renterisici

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld, likvider, let omsættelige værdipapirer samt mellemregninger med tilknyttede og associerede virksomheder udgør 133.096 t.kr. Prioritetsgælden og bankgælden er variabelt forrentet, og mellemregningerne følger det generelle renteniveau på baggrund heraf.

Med udgangspunkt i den rentebærende nettogæld ved udgangen af regnskabsåret 2019/20 vil en ændring på ét procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige nettorentekomkostninger før skat på 1.331 t.kr. Selskabet afdækker ikke renterisiko, da dette ikke vurderes at være økonomisk rentabelt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CE-Bolig A/S for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §112 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af beboelses- og erhvervsjendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i lejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. 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 og tilhørende gæld.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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

Investeringsjendomme

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

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, 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 dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for CE-Bolig A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

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.

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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Gældsforpligtelser

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Nettoomsætning		27.239.923	27.983.819
Andre driftsindtægter		75.499	20.833
Ejendomsomkostninger		(3.506.495)	(3.034.198)
Andre eksterne omkostninger		(575.929)	(566.871)
Bruttoresultat		23.232.998	24.403.583
Personaleomkostninger	1	(1.881.243)	(2.068.640)
Resultat før af- og nedskrivninger		21.351.755	22.334.943
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(42.863)	(84.034)
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		21.308.892	22.250.909
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		2.588.309	5.727.000
Resultat før finansielle poster		23.897.201	27.977.909
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		20.540.098	15.445.229
Finansielle indtægter	2	4.562.219	1.888.764
Finansielle omkostninger	3	(2.648.068)	(13.534.698)
Resultat før skat		46.351.450	31.777.204
Skat af årets resultat	4	(4.720.542)	(3.848.253)
Årets resultat		41.630.908	27.928.951
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		20.540.098	15.445.229
Overført resultat		21.090.810	12.483.722
		41.630.908	27.928.951

Balance pr. 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	368.620.075	366.031.766
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	85.727	156.037
Materielle anlægsaktiver		<u>368.705.802</u>	<u>366.187.803</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	121.407.664	101.016.447
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		153.836.819	160.471.529
Finansielle anlægsaktiver		<u>275.244.483</u>	<u>261.487.976</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>643.950.285</u>	<u>627.675.779</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.783.613	14.923.210
Andre tilgodehavender		471.705	3.773.612
Selskabsskat		307.928	337.153
Periodeafgrænsningsposter		64.500	35.152
Tilgodehavender		<u>17.627.746</u>	<u>19.069.127</u>
Værdipapirer		23.999.285	20.327.593
Værdipapirer		<u>23.999.285</u>	<u>20.327.593</u>
Likvide beholdninger		<u>2.336.384</u>	<u>58.768</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>43.963.415</u>	<u>39.455.488</u>
Aktiver i alt		<u>687.913.700</u>	<u>667.131.267</u>

Balance pr. 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		120.424.580	100.033.363
Overført resultat		<u>203.019.017</u>	<u>181.927.203</u>
Egenkapital		<u>325.443.597</u>	<u>283.960.566</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>27.611.258</u>	<u>24.966.198</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>27.611.258</u>	<u>24.966.198</u>
Gæld til realkreditinstitutter		100.086.020	100.760.224
Andre kreditinstitutter		15.894.022	79.843.241
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>210.898.884</u>	<u>162.085.604</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>326.878.926</u>	<u>342.689.069</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	3.402.719	6.001.593
Banker		0	1.213.166
Modtagne forudbetalinger fra kunder		40.003	40.003
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.052	50.268
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.955.537
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.034	0
Selskabsskat		587.353	699.326
Anden gæld		1.433.545	1.054.472
Periodeafgrænsningsposter		38.011	38.196
Deposita		<u>2.437.202</u>	<u>2.462.873</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.979.919</u>	<u>15.515.434</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>334.858.845</u>	<u>358.204.503</u>
Passiver i alt		<u>687.913.700</u>	<u>667.131.267</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	2.000.000	100.033.363	181.928.207	283.961.570
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	(148.881)	0	(148.881)
Årets resultat	0	20.540.098	21.090.810	41.630.908
Egenkapital 30. juni 2020	2.000.000	120.424.580	203.019.017	325.443.597

Noter til årsrapporten

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.726.431	1.872.451
Pensioner	87.614	125.218
Andre omkostninger til social sikring	33.224	43.222
Andre personaleomkostninger	33.974	27.749
	<u>1.881.243</u>	<u>2.068.640</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>6</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.213.691	1.185.353
Andre finansielle indtægter	3.333.513	689.400
Valutakursgevinster	15.015	14.011
	<u>4.562.219</u>	<u>1.888.764</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.338.720	1.198.090
Andre finansielle omkostninger	1.300.113	12.218.286
Valutakurstab	9.235	118.322
	<u>2.648.068</u>	<u>13.534.698</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.075.482	2.588.850
Årets udskudte skat	2.645.060	1.259.403
	<u>4.720.542</u>	<u>3.848.253</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2019	308.237.704
Kostpris 30. juni 2020	308.237.704
Værdireguleringer 1. juli 2019	57.794.062
Årets værdireguleringer	2.588.309
Værdireguleringer 30. juni 2020	60.382.371
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	<u>368.620.075</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det vægtede afkast for selskabets ejendomme udgør 6,43% pr. 30.06.2020. En forøgelse af afkast på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 26,9 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør gennemsnitlig 825 kr. mod sidste år 866 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 32.616 m². Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 126 t.kr. i ejendommene.

Tomgangsprocenten udgør 0,49%. Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemål med forventet tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3-75 måneder.

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhedsanalysen fordeles geografisk som følger:

<u>Geografisk placering</u>	<u>Samlet dagsværdi mio. kr.</u>	<u>Kapitalise- ringsfaktor i %</u>	<u>Vægtet afkast- krav i %</u>	<u>Reducering i dagsværdi som følge af en for- øgelse af afkast- krav på 0,5%- point Mio. kr.</u>
Boliglejemål, Horsens	128,8	5,6	5,6	10,6
Boliglejemål, Hedensted	4,0	5,5	5,5	0,3
Erhvervslejemål, Tyskland	216,2	6,2-7,3	6,9	14,8
Erhvervslejemål, Horsens	10,3	6,4-8,3	7,9	0,6
Erhvervslejemål, Hedensted	9,3	6,8	6,8	0,6
	<u>368,6</u>		<u>6,4</u>	<u>26,9</u>

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2019	715.151
Afgang i årets løb	<u>(205.849)</u>
Kostpris 30. juni 2020	<u>509.302</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	559.113
Årets afskrivninger	42.864
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>(178.402)</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020	<u>423.575</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	<u>85.727</u>

Noter til årsrapporten

	2020	2019
	kr.	kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2019	<u>983.084</u>	<u>983.084</u>
Kostpris 30. juni 2020	<u>983.084</u>	<u>983.084</u>
Værdireguleringer 1. juli 2019	100.033.363	84.460.869
Valutakursregulering	(148.881)	127.265
Årets resultat	<u>20.540.098</u>	<u>15.445.229</u>
Værdireguleringer 30. juni 2020	<u>120.424.580</u>	<u>100.033.363</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	<u>121.407.664</u>	<u>101.016.447</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
SAB Real Estate GmbH & Co "Apollo" KG	Tyskland	94,0 %
Apollo 2 GmbH	Tyskland	100,0 %

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. juli 2019</u>	<u>30. juni 2020</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	101.253.140	100.566.739	480.719	97.355.347
Andre kreditinstitutter	85.351.918	18.816.022	2.922.000	4.206.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>162.085.604</u>	<u>210.898.884</u>	<u>0</u>	<u>210.898.884</u>
	<u>348.690.662</u>	<u>330.281.645</u>	<u>3.402.719</u>	<u>312.460.231</u>

Noter til årsrapporten

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet K.L.H. ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 368.620 t.kr. (2018/19: 366.032 t.kr.).

Gæld til kreditinstitutter i øvrigt er sikret ved pant i ejendomme. Gælden udgør 30.06.2020 18.816 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 80.412 t.kr. mod 216.202 t.kr. sidste år.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.170 t.kr. og skadesløsbrev nom. 2.000 t.kr. i investeringsejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 130.922 t.kr. (2018/19: 136.570 t.kr.)

Til sikkerhed for mellemværende med Sydbank er deponeret aktier til kursværdi for i alt 4.376 t.kr. (2018/19: 5.142 t.kr.). Ejerpantebreve og værdipapirer er ligeledes stillet til sikkerhed for Sydbanks mellemværende med E-Bolig A/S. Bankgæld i søsterselskabet udgør 10 t.kr. pr. 30.06.2020.

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet K.L.H. ApS, CVR-nr. 25126327, 8722 Hedensted