

K/S af 4. januar 1994

Levysgade 14, 2, 8700 Horsens

CVR-nr. 17 74 29 73

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juli 2021

Dirigent:

.....
Henning Jensen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S af 4. januar 1994 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 12. juli 2021
Direktion:

.....
Henning Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S af 4. januar 1994

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S af 4. januar 1994 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 regnskabsbrugerne 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

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 12. juli 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Klarskov Larsen
statsaut. revisor
mne32736



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K/S af 4. januar 1994
Adresse, postnr., by	Levysgade 14, 2, 8700 Horsens
CVR-nr.	17 74 29 73
Stiftet	4. januar 1994
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Henning Jensen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære forretningsområde er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 5.805.373 kr. mod et overskud på 3.544.915 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 101.525.361 kr.

Selskabet har i 2020 valgt at ændre regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme fra kostprisprincippet til dagsværdiprincippet. Praksisændringen er foretaget ud fra et ønske om øget transparens omkring reelle værdier af selskabets ejendomme.

Årets resultat er påvirket positivt med 674 t.kr. som følge af ændringen.

Der henvises i øvrigt til årsregnskabets note 1, hvor praksisændringen er beskrevet i detaljer.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at foretage en rimelig vurdering af de eventuelle negative økonomiske konsekvenser af COVID-19 og deraf følgende usikkerheder. Ledelsen vurderer løbende effekten af COVID-19 på selskabets forretning.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	Bruttofortjeneste	2.686.659	2.900.932
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	358.668	-1.536.187
	Resultat før finansielle poster	3.045.327	1.364.745
	Indtægter af kapitalandele i joint ventures	414.749	288.752
2	Finansielle indtægter	3.116.848	2.977.289
3	Finansielle omkostninger	-771.551	-1.085.871
	Årets resultat	5.805.373	3.544.915
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	414.749	1.696.299
	Overført resultat	5.390.624	1.848.616
		5.805.373	3.544.915

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	63.995.000	63.588.500
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	70.590	70.590
		<u>64.065.590</u>	<u>63.659.090</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i joint ventures	6.450.813	6.036.064
		<u>6.450.813</u>	<u>6.036.064</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>70.516.403</u>	<u>69.695.154</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	318.963	295.808
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	65.467.467	62.104.846
	Andre tilgodehavender	427.701	533.077
		<u>66.214.131</u>	<u>62.933.731</u>
	Likvide beholdninger	<u>138.732</u>	<u>104.174</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>66.352.863</u>	<u>63.037.905</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>136.869.266</u></u>	<u><u>132.733.059</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	3.100.000	3.100.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	3.000.813	2.586.064
	Reserve for sikringstransaktioner	-89.248	-470.252
	Overført resultat	95.513.796	90.123.172
	Egenkapital i alt	101.525.361	95.338.984
	Hensatte forpligtelser		
	Andre hensatte forpligtelser	17.471	17.471
	Hensatte forpligtelser i alt	17.471	17.471
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	31.646.028	33.466.985
	Anden gæld	89.248	470.252
		31.735.276	33.937.237
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.861.152	1.878.922
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	50.060	65.590
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	125.082	303.288
	Deposita	712.845	791.291
	Anden gæld	842.019	400.276
		3.591.158	3.439.367
	Gældsforpligtelser i alt	35.326.434	37.376.604
	PASSIVER I ALT	136.869.266	132.733.059

- 1 Anvendt regnskabspraksis
10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Reserve for sikringstransaktioner	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	3.100.000	184.510	-1.159.052	47.376.309	49.501.767
Ændring i regnskabspraksis	0	705.255	0	40.898.247	41.603.502
Korrigeret egenkapital 1. januar 2019	3.100.000	889.765	-1.159.052	88.274.556	91.105.269
Overført via resultatdisponering	0	1.696.299	0	1.848.616	3.544.915
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	688.800	0	688.800
Egenkapital 1. januar 2020	3.100.000	2.586.064	-470.252	90.123.172	95.338.984
Overført via resultatdisponering	0	414.749	0	5.390.624	5.805.373
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	381.004	0	381.004
Egenkapital 31. december 2020	3.100.000	3.000.813	-89.248	95.513.796	101.525.361

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S af 4. januar 1994 for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af anlægsnote for anlægsaktiver og egenkapitalsopgørelse fra klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af et ønske fra ledelsen og selskabets interessenter om øget transparens omkring reelle værdier af selskabets ejendomme, og dermed et ønske om bedre at skabe et retvisende billede af selskabets finansielle stilling, måles selskabets grunde og bygninger fremadrettet til dagsværdi efter Årsregnskabslovens regler om investeringsejendomme. Dette medfører også at selskabets grunde og bygninger fremadrettet benævnes "Investeringsejendomme" i årsregnskabet.

Selskabet har hidtil målt grunde og bygninger til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Sammenligningstallene i årsregnskabet er tilpasset praksisændringen som anført nedenfor.

Bortset herfra er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Konsekvenser af praksisændring

Praksisændringen har medført følgende ændringer i resultatopgørelse og balance for 2020:

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme er påvirket positivt med 358 t.kr. og afskrivninger på materielle anlægsaktiver er påvirket positivt med 255 t.kr. Årets resultat er således i alt påvirket med positivt med 674 t.kr.

Grunde og bygninger er påvirket negativt med 23.776 t.kr., og investeringsejendomme er påvirket positivt med 63.995 t.kr.

Egenkapitalen er påvirket positivt med 40.880 t.kr., heraf udgør 40.205 t.kr. positiv påvirkning af primoegenkapitalen pr. 1. januar 2020.

Samlet er balancesummen pr. 31. december 2020 påvirket positivt med 40.880 t.kr.

Sammenligningstal for resultatopgørelse og balance for 2019 er tilpasset som følger:

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme er påvirket negativt med 1.536 kr. og afskrivninger på materielle anlægsaktiver er påvirket positivt med 243 t.kr. Årets resultat er således i alt påvirket med negativt med 1.398 t.kr.

Grunde og bygninger er påvirket negativt med 23.983 t.kr. og investeringsejendomme er påvirket positivt med 63.588 t.kr.

Egenkapitalen er påvirket positivt med 40.205 kr., heraf udgør 41.603 t.kr. positiv påvirkning af primoegenkapitalen pr. 1. januar 2019.

Samlet er balancesummen pr. 31. december 2019 påvirket positivt med 40.205 t.kr.

Der henvises endvidere til omtalen i ledelsesberetningen.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes som særskilte regnskabsposter i balancen og i reserven for sikringstransaktioner under egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra husleje indregnes i nettoomsætningen i takt med optjeningen i henhold til indgåede lejekontrakter, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder driftsomkostninger på ejendomme, omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

Resultat af kapitalandele i fællesledede virksomheder

Posten omfatter virksomhedens forholdsmæssige andel af resultat efter skat i fællesledede virksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat afsættes ikke i kommanditselskabet, idet skat af virksomhedens overskud påhviler selskabsdeltagerne.

Balancen

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i fællesledede virksomheder

Kapitalandele i fællesledede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital. Kapitalandele i virksomheder med negativ indre værdi måles til 0 kr. Virksomhedens forholdsmæssige andel af en eventuel negativ egenkapital modregnes i tilgodehavender hos den fællesledede virksomhed, i det omfang disse er uerholdelige. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, i det omfang virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen i den fællesledede virksomhed.

Nyerhvervede og solgte kapitalandele indregnes i årsregnskabet henholdsvis fra anskaffelsestidspunktet og frem til afståelsestidspunktet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i fællesledede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2020</u>	<u>2019</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.110.701	2.977.289
Andre finansielle indtægter	6.147	0
	<u>3.116.848</u>	<u>2.977.289</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	771.551	1.085.871
	<u>771.551</u>	<u>1.085.871</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	
Kostpris 1. januar 2020	70.590	
Kostpris 31. december 2020	70.590	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>70.590</u>	
5 Investeringsejendomme		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2020	2019
Dagsværdi 1. januar	63.588.500	64.858.500
Tilgang	47.832	266.187
Årets værdireguleringer	358.668	-1.536.187
Dagsværdi 31. december	63.995.000	63.588.500

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (5,4 % for 2020 mod 5,4 % for 2019).

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i joint ventures
Kostpris 1. januar 2020	3.450.000
Kostpris 31. december 2020	3.450.000
Værdireguleringer 1. januar 2020	2.586.064
Andel af årets resultat	414.749
Værdireguleringer 31. december 2020	3.000.813
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	6.450.813

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Joint ventures				
Ejendomsselskabet Levysgade 14 I/S	Horsens	50,00 %	11.579.416	708.083

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2020	2019
7 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Komplementar anparter, 1 stk. a nom. 100.000,00 kr.	100.000	100.000
Kommanditist anparter, 30 stk. a nom. 100.000,00 kr.	3.000.000	3.000.000
	<u>3.100.000</u>	<u>3.100.000</u>

Rettigheder og forpligtelser vedrørende kommanditkapitalen følger lovgivningen.

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 3.100.000 kr. de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 24.297 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Afledte finansielle instrumenter

Selskabet afdækker renterisici ved hjælp af renteswaps, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger.

Selskabet har indgået en renteswap (niveau 2 i dagsværdihierakiet), der swapper variabelt forrentet prioritetsgæld, 816 t.kr. til fast forrentning på 4,22% i 13 år fra lånets optagelse. Renteswappen udløber i 2025. Værdien af renteswappen, -89 t.kr. er indregnet i balancen under langfristet anden gæld.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 33.507 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 63.745 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 22.500 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020 på 61.880 t.kr. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for egen og tilknyttede selskabers bankgæld.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev på 1.200 t.kr., med sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020 på 11.870 t.kr. Skadesløsbrevet er deponeret til sikkerhed for egen og tilknyttede selskabers bankgæld.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henning Jensen

Direktion

På vegne af: KS af 4 januar 1994

Serienummer: PID:9208-2002-2-403209793639

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-07-12 09:16:17Z

NEM ID 

Henning Jensen

Dirigent

På vegne af: KS af 4 januar 1994

Serienummer: PID:9208-2002-2-403209793639

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-07-12 09:16:17Z

NEM ID 

Morten Klarskov Larsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257778488

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-07-12 09:21:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Y8ML8-VDAZY-OFJIK-XLAYE-UZPWZ-DWG2Q

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>