

Hvilehøj Ejendomme A/S

Kystvej 20 A, 1., 6200 Aabenraa

CVR-nr. 21 14 47 46

Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. januar 2020

Dirigent:



Kjeld Holm





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Hvilehøj Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.


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. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

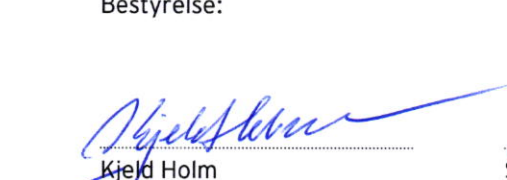
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 20. januar 2020
Direktion:



Kjeld Holm

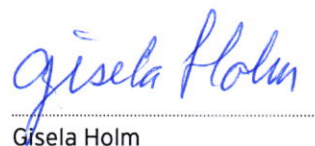
Bestyrelse:



Kjeld Holm



Søren Holm



Gisela Holm



Susanne Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Hvilehøj Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hvilehøj Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, 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. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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.
- ▶ 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 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.

Aabenraa, den 23. januar 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Michael Anker
statsaut. revisor
mne32128

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Hvilehøj Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Kystvej 20 A, 1., 6200 Aabenraa
CVR-nr.	21 14 47 46
Stiftet	27. juli 1998
Hjemstedskommune	Aabenraa
Regnskabsår	1. oktober 2018 - 30. september 2019
Bestyrelse	Kjeld Holm Søren Holm Gisela Holm Susanne Hansen
Direktion	Kjeld Holm
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering, samt ved køb, salg, udlejning og projektudvikling af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer p.t. 12 ejendomme, hvoraf de 6 er udlejet til rene boliglejemål, 4 indeholder blandet bolig og erhvervslejemål, og 2 indeholder kun erhvervslejemål.

Ejendommene er velbeliggende, godt vedligeholdt og har gode solide lejere og nogle lejerereserver. Den største del af lejeindtægterne kommer fra boliglejemålene, som stort set alle er forholdsvis nyrenoverede og udlejede med faste årlige stigninger i lejebetalingen. Da der er stor efterspørgsel efter gode renoverede og velbeliggende lejemål, har selskabet ingen tomgang bortset fra de perioder, hvor et lejemål bliver renoveret.

Ejendommene er forsigtigt vurderet til den aktuelle dagsværdi. Afkastprocenterne varierer mellem 3,25 % og 7,55 %, alt efter i hvilken by ejendommen ligger, eller om det er en bolig eller erhvervs-ejendom, ligesom kvaliteten og genudlejningsmulighederne indgår som et element i vurderingen. Afkastprocenten er typisk lavere i boligudlejningsejendomme end på erhvervs-ejendomme, idet risikoen for tomgang er mindre, ligesom det typisk ikke koster noget at skifte en lejer.

Der henvises i øvrigt til note 7.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på 798.422 kr. mod et overskud på 801.959 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på 31.385.366 kr.

Ændringen i markedsværdien af de af selskabet indgåede finansielle kontrakter har i regnskabsåret påvirket egenkapitalen negativt med 321.135 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19	2017/18
	Bruttofortjeneste	3.147.661	2.656.630
2	Personaleomkostninger	-746.170	-669.302
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-129.702	-13.810
3	Andre driftsomkostninger	-33.079	0
	Resultat før finansielle poster	2.238.710	1.973.518
4	Finansielle indtægter	13.555	326.531
5	Finansielle omkostninger	-1.217.291	-1.259.675
	Resultat før skat	1.034.974	1.040.374
6	Skat af årets resultat	-236.552	-238.415
	Årets resultat	798.422	801.959
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	798.422	801.959
		798.422	801.959

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	4.516.705	0
8	Investeringsejendomme	88.653.993	88.425.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	492.700	49.234
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	3.707.170
		<u>93.663.398</u>	<u>92.181.404</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>93.663.398</u>	<u>92.181.404</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	204.500	1.751.000
	Andre tilgodehavender	3.144	401.014
	Periodeafgrænsningsposter	19.892	12.565
		<u>227.536</u>	<u>2.164.579</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.762.640</u>	<u>2.603.512</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.990.176</u>	<u>4.768.091</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>95.653.574</u></u>	<u><u>96.949.495</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	9.500.000	9.500.000
	Overført resultat	21.885.366	21.408.079
	Egenkapital i alt	<u>31.385.366</u>	<u>30.908.079</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	6.437.236	6.429.799
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.437.236</u>	<u>6.429.799</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	48.054.751	50.015.047
		<u>48.054.751</u>	<u>50.015.047</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.958.608	1.936.561
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.172.704	1.597.124
	Skyldig sambeskatningsbidrag	138.539	492.235
	Anden gæld	5.506.370	5.570.650
		<u>9.776.221</u>	<u>9.596.570</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>57.830.972</u>	<u>59.611.617</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>95.653.574</u></u>	<u><u>96.949.495</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Sikkerhedsstillelser
- 12 Valuta- og renterisici
- 13 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2018	9.500.000	21.408.079	30.908.079
Overført via resultatdisponering	0	798.422	798.422
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-321.135	-321.135
Egenkapital 30. september 2019	<u>9.500.000</u>	<u>21.885.366</u>	<u>31.385.366</u>

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hvilehøj Ejendomme A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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 indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i 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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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, ændring i lagre af færdigvarer og vare under fremstilling 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 omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

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

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år
---	---------

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 af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Balancen

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.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme 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. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

kr.	2018/19	2017/18
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	719.415	646.940
Andre omkostninger til social sikring	16.838	9.838
Andre personaleomkostninger	9.917	12.524
	<u>746.170</u>	<u>669.302</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>
3 Andre driftsomkostninger		
Andre driftsomkostninger omfatter tab ved salg af materielle anlægsaktiver, herunder andre drifts- midler med 33 t.kr.		
kr.	2018/19	2017/18
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	13.555	68.000
Valutakursgevinst	0	256.129
Andre finansielle indtægter	0	2.402
	<u>13.555</u>	<u>326.531</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	83.345	61.266
Andre finansielle omkostninger	1.133.946	1.198.409
	<u>1.217.291</u>	<u>1.259.675</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	138.539	492.235
Årets regulering af udskudt skat	98.013	-253.820
	<u>236.552</u>	<u>238.415</u>

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019
Noter
7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. oktober 2018	0	79.983.041	878.273	3.707.170	84.568.484
Tilgang i årets løb	0	611.225	682.386	886.196	2.179.807
Afgang i årets løb	0	-382.232	-352.349	0	-734.581
Overført	4.593.366	0	0	-4.593.366	0
Kostpris 30. september 2019	4.593.366	80.212.034	1.208.310	0	86.013.710
Opskrivninger 1. oktober 2018	0	8.441.959	0	0	8.441.959
Opskrivninger 30. september 2019	0	8.441.959	0	0	8.441.959
Af- og nedskrivninger					
1. oktober 2018	0	0	829.039	0	829.039
Årets afskrivninger	76.661	0	53.042	0	129.703
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	0	0	-166.471	0	-166.471
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	76.661	0	715.610	0	792.271
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	4.516.705	88.653.993	492.700	0	93.663.398

8 Investeringsejendomme
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. Afkastkrav fastsættes individuelt pr. ejendom i forhold til geografi, beliggenhed, formål, tilstand og gendlejlighedsmulighederne.

Pr. 30. september 2019 varierer afkastprocenter mellem 3,25 % og 7,55 %, mens gennemsnitlig afkastprocent er 6,00 % (pr. 30. september 2018: 3,50 % - 7,13 % samt gennemsnitlig afkastprocent på 6,03 %).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 88.654 t.kr. pr. 30. september 2019. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 7.593 t.kr. svarende til 5.922 t.kr. efter skat. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 9.059 t.kr. svarende til 7.066 t.kr. efter skat.

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 37.543 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden har ikke påtaget sig eventualforpligtelser, udover hvad der følger af lejelovgivningen.

Virksomheden er sambeskattet med moderselskabet Kjeld Holm Holding ApS, som administrations-selskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 50.013 t.kr., er der afgivet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 92.746 t.kr. pr. 30. september 2019.

I grunde og bygninger er der udover prioritetsgæld tinglyst ejerpantebreve med 13.631 t.kr. i fem af selskabets ejendomme, som sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter.

Virksomheden har afgivet selvskyldnerkaution og tilbagetiltrædelseserklæring overfor SKS Ejendomme ApS' engagement i Nordea med maksimalt 1.500 t.kr.

12 Valuta- og renterisici

Rente- og valutarisici

Selskabet afdækker rente- og valutarisici ved hjælp af swaps og caps.

kr.	2017/18			2018/19		
	Værdiregulering indregnet på egenkapitalen	Dagsværdi	Restløbetid	Værdiregulering indregnet på egenkapitalen	Dagsværdi	Restløbetid
			mdr.			mdr.
Renteswaps, 2,67 %	260.044	-1.710.654	54	-91.235	-1.831.467	42
Caps, 3 %	-16.689	-1.257.926	171	-226.900	-1.548.824	159
Valutaswap, CHF	-7.595	0		0	0	
	<u>235.760</u>	<u>-2.968.580</u>		<u>-318.135</u>	<u>-3.380.291</u>	

13 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Kjeld Holm Holding ApS	Kystvej 20 A, 1., 6200 Aabenraa