

K/S Den Hvide Facet I
c/o Phelix Administration ApS, Europaplads 2, 7., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 28 30 38 82

Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2021.

Jesper Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for K/S Den Hvide Facet I.

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.

Aarhus C, den 21. april 2021

Bestyrelse

Hasse Kjærsgaard Larsen

Jesper Larsen

Komplementar

Den Hvide Facet ApS

Hasse Kjærsgaard Larsen

Jesper Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Den Hvide Facet I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Den Hvide Facet I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 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.

Holstebro, den 21. april 2021

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
mne18620

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Den Hvide Facet I c/o Phelix Administration ApS Europaplads 2, 7. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 28 30 38 82
	Stiftet: 1. december 2004
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 17. regnskabsår
Bestyrelse	Hasse Kjærsgaard Larsen Jesper Larsen
Komplementar	Den Hvide Facet ApS
Administrator	Phelix Administration
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	K/S Property Partners

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har tidligere bestået i at opføre højhusbyggeri på Tulip-grunden i Vejle og videresælge de opførte lejligheder. Projektet er færdigopført i efteråret 2006, og aktiviteten har herefter bestået af udlejning af de endnu ikke solgte lejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 972 t.kr. mod 1.218 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.714 t.kr. mod 1.868 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 15.790 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 55,5 % af de samlede aktiver på 28.447 t.kr., hvilket er en stigning på 15,1 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	972.133	1.217.905
Værdiregulering af investeringsejendomme	981.787	1.094.536
Administrationsomkostninger	<u>-57.455</u>	<u>-93.491</u>
Resultat før finansielle poster	1.896.465	2.218.950
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	59.639	0
Andre finansielle indtægter	0	3.640
Finansielle omkostninger	<u>-242.363</u>	<u>-354.714</u>
Årets resultat	<u>1.713.741</u>	<u>1.867.876</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>1.713.741</u>	<u>1.867.876</u>
Disponeret i alt	<u>1.713.741</u>	<u>1.867.876</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	21.200.000	25.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.200.000</u>	<u>25.700.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>21.200.000</u>	<u>25.700.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.485	0
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	4.059.639	0
Andre tilgodehavender	2.820.113	5.828.571
Tilgodehavender i alt	<u>6.894.237</u>	<u>5.828.571</u>
Likvide beholdninger	<u>352.463</u>	<u>3.335.887</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.246.700</u>	<u>9.164.458</u>
Aktiver i alt	<u>28.446.700</u>	<u>34.864.458</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	30.000.000	30.000.000
Overført resultat	-14.209.755	-15.923.496
Egenkapital i alt	15.790.245	14.076.504
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	11.012.730	15.794.251
4 Deposita	295.324	359.564
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.308.054	16.153.815
5 Kortfristet del af langfristet gæld	913.000	981.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	3.152.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.709	30.600
Anden gæld	286.743	336.834
Periodeafgrænsningsposter	111.949	133.405
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.348.401	4.634.139
Gældsforpligtelser i alt	12.656.455	20.787.954
Passiver i alt	28.446.700	34.864.458

1 Medarbejderforhold

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	30.000.000	-16.991.372	13.008.628
Årets overførte resultat	0	1.867.876	1.867.876
Hævet af kommanditister	0	-800.000	-800.000
Egenkapital 1. januar 2020	30.000.000	-15.923.496	14.076.504
Årets overførte resultat	0	1.713.741	1.713.741
	30.000.000	-14.209.755	15.790.245

Noter

	2020	2019
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	31/12 2020	31/12 2019
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	23.942.642	31.221.655
Afgang i årets løb	-4.186.071	-7.279.013
Kostpris 31. december	19.756.571	23.942.642
Regulering til dagsværdi 1. januar	1.757.358	1.778.345
Årets regulering til dagsværdi	-6.676	-20.987
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-307.253	0
Regulering til dagsværdi 31. december	1.443.429	1.757.358
Regnskabsmæssig værdi 31. december	21.200.000	25.700.000

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.

Selskabets investeringsejendom består af 8 ejerlejligheder til beboelse. Disse ejerlejligheder er værdiansat til en fastsat markedsværdi ud fra kvadratmeterpriser på øvrige ejerlejligheder i samme ejendom, der er solgt i løbet af de seneste 3 - 4 regnskabsår. Det beregnede afkast på selskabets ejerlejligheder er derfor irrelevant ved værdifastsættelse af selskabets investeringsejendom.

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	3,75
------------------------------------	------

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

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 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 4.300 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 15.790 t.kr. til 11.490 t.kr.

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.925.730	16.775.251
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-913.000</u>	<u>-981.000</u>
	<u>11.012.730</u>	<u>15.794.251</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.134.000</u>	<u>11.872.000</u>
4. Deposita		
Deposita i alt	295.324	359.564
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>295.324</u>	<u>359.564</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>295.324</u>	<u>359.564</u>
5. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af prioritetsgæld (balance)	913.000	981.000
Kortfristet del af langfristede deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>913.000</u>	<u>981.000</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.926 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 21.200 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Den Hvide Facet I 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

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.

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.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

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-
ne værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kom-
mende år sammen med et afkastkrav, fastsat af en ekstern valuar, danner grundlag for ejendommenes
dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaf-
felsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en
forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, ind-
regnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset leve-
tid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i
investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskriv-
ninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende
år.