

## **Ejendomsselskabet af 29.06.2006 A/S**

Dalgasgade 21, 1.  
7400 Herning  
CVR-nr. 28661347

## **Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.03.2020

### **Dirigent**

---

Navn: Kurt Poulsen

# Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| Virksomhedsoplysninger                           | 1           |
| Ledelsespåtegning                                | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 3           |
| Ledelsesberetning                                | 6           |
| Koncernens resultatopgørelse for 2019            | 8           |
| Koncernens balance pr. 31.12.2019                | 9           |
| Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019         | 11          |
| Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019         | 12          |
| Koncernens noter                                 | 13          |
| Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019    | 16          |
| Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019        | 17          |
| Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019 | 19          |
| Modervirksomhedens noter                         | 20          |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 22          |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet af 29.06.2006 A/S  
Dalgasgade 21, 1.  
7400 Herning

CVR-nr.: 28661347  
Hjemsted: Herning  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Gitte Poulsen, formand  
Kurt Poulsen  
Peter Michael Thoustrup Poulsen  
Susanne Poulsen

## Direktion

Peter Christophersen  
Bo Boulund Knudsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Ejendomsselskabet af 29.06.2006 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 06.03.2020

### Direktion

Peter Christophersen

Bo Boulund Knudsen

### Bestyrelse

Gitte Poulsen  
formand

Kurt Poulsen

Peter Michael Thoustrup Poulsen

Susanne Poulsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 29.06.2006 A/S

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 29.06.2006 A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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. Fejlinformation 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 06.03.2020

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

Kasper Vestergaard Jessen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42784

## Ledelsesberetning

|  | <b>2019</b><br><b>t.kr.</b> | <b>2018</b><br><b>t.kr.</b> | <b>2017</b><br><b>t.kr.</b> | <b>2016</b><br><b>t.kr.</b> | <b>2015</b><br><b>t.kr.</b> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Hoved- og nøgletal</b>                |                             |                             |                             |                             |                             |
| <b>Hovedtal</b>                          |                             |                             |                             |                             |                             |
| Bruttofortjeneste                        | 26.865                      | 26.781                      | 27.274                      | 30.233                      | 28.144                      |
| Driftsresultat                           | 18.709                      | 17.505                      | 19.465                      | 20.571                      | 22.083                      |
| Resultat af finansielle poster           | (5.344)                     | (6.017)                     | (7.493)                     | (6.638)                     | (7.950)                     |
| Årets resultat                           | 9.486                       | 9.019                       | 9.369                       | 10.865                      | 11.184                      |
| Årets resultat ekskl. minoriteter        | 6.777                       | 6.462                       | 6.700                       | 8.091                       | 8.410                       |
| Samlede aktiver                          | 349.266                     | 357.102                     | 375.684                     | 401.013                     | 364.213                     |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | -                           | 32                          | 15.634                      | 46.636                      | 25.519                      |
| Egenkapital                              | 110.172                     | 101.032                     | 92.028                      | 82.983                      | 72.125                      |
| Egenkapital ekskl. minoriteter           | 87.902                      | 81.385                      | 74.934                      | 68.477                      | 60.391                      |
| <b>Nøgletal</b>                          |                             |                             |                             |                             |                             |
| Egenkapitalens forrentning (%)           | 8,0                         | 8,3                         | 9,3                         | 12,6                        | 15,0                        |
| Soliditetsgrad (%)                       | 25,2                        | 22,8                        | 19,9                        | 17,1                        | 16,6                        |

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

### Nøgletal

### Beregningsformel

### Nøgletal udtrykker

Egenkapitalens forrentning (%)

$$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$$

Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.

Soliditetsgrad (%)

$$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Virksomhedens finansielle styrke.

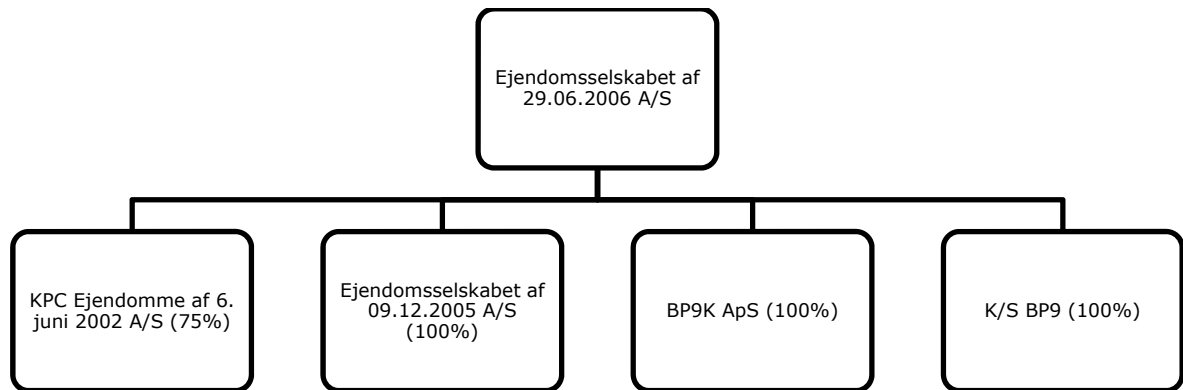


## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Koncernens væsentligste aktiviteter er køb, salg samt udvikling af fast ejendom.

Koncernen sammensætter sig af følgende selskaber:



### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen og moderselskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Selskabet har i januar 2020 afhændet sine ejerandele i KPC Ejendomme af 6. juni 2002 A/S.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Koncernens resultatopgørelse for 2019

|   | <u>Note</u> | <u>2019<br/>kr.</u> | <u>2018<br/>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                  |             | <b>26.865.002</b>   | <b>26.781.351</b>   |
| Personaleomkostninger                     | 1           | (300.000)           | (300.000)           |
| Af- og nedskrivninger                     | 2           | (7.856.017)         | (8.976.727)         |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>18.708.985</b>   | <b>17.504.624</b>   |
| Andre finansielle indtægter               |             | 3.194               | 3.783               |
| Andre finansielle omkostninger            |             | (5.347.352)         | (6.020.831)         |
| <b>Resultat før skat</b>                  |             | <b>13.364.827</b>   | <b>11.487.576</b>   |
| Skat af årets resultat                    | 3           | (3.878.748)         | (2.468.803)         |
| <b>Årets resultat</b>                     |             | <b>9.486.079</b>    | <b>9.018.773</b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>    |             |                     |                     |
| Overført resultat                         |             | 6.776.878           | 6.461.628           |
| Minoritetsinteressers andel af resultatet |             | 2.709.201           | 2.557.145           |
|   |             | <b>9.486.079</b>    | <b>9.018.773</b>    |

**Koncernens balance pr. 31.12.2019**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2019<br/>kr.</u> | <u>2018<br/>kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| Grunde og bygninger             |             | 341.369.307         | 349.225.324         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 4           | <b>341.369.307</b>  | <b>349.225.324</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |             | <b>341.369.307</b>  | <b>349.225.324</b>  |
| Andre tilgodehavender           |             | 877.490             | 1.374.331           |
| Tilgodehavende selskabsskat     |             | 357.046             | 154.872             |
| Periodeafgrænsningsposter       |             | 75.265              | 0                   |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <b>1.309.801</b>    | <b>1.529.203</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <b>6.587.304</b>    | <b>6.347.404</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |             | <b>7.897.105</b>    | <b>7.876.607</b>    |
| <b>Aktiver</b>                  |             | <b>349.266.412</b>  | <b>357.101.931</b>  |

## Koncernens balance pr. 31.12.2019

|  | <u>Note</u> | <u>2019<br/>kr.</u> | <u>2018<br/>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Virksomhedskapital   |             | 15.000.000          | 15.000.000          |
| Overført overskud eller underskud                          |             | 72.902.065          | 66.384.854          |
| <b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b> |             | <b>87.902.065</b>   | <b>81.384.854</b>   |
| <b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser</b>         |             | <b>22.269.787</b>   | <b>19.647.143</b>   |
| <b>Egenkapital</b>   |             | <b>110.171.852</b>  | <b>101.031.997</b>  |
| Udskudt skat   |             | 22.971.100          | 20.228.948          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                              |             | <b>22.971.100</b>   | <b>20.228.948</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                             |             | 154.467.360         | 171.114.649         |
| Bankgæld   |             | 7.428.897           | 8.619.924           |
| Deposita   |             | 27.858.922          | 27.180.689          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | 5           | <b>189.755.179</b>  | <b>206.915.262</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser         | 5           | 14.543.916          | 14.520.704          |
| Bankgæld   |             | 11.193.611          | 9.580.887           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |             | 125.425             | 186.125             |
| Anden gæld   |             | 505.329             | 4.638.008           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |             | <b>26.368.281</b>   | <b>28.925.724</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |             | <b>216.123.460</b>  | <b>235.840.986</b>  |
| <b>Passiver</b>  |             | <b>349.266.412</b>  | <b>357.101.931</b>  |
| Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser              | 7           |                     |                     |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                      | 8           |                     |                     |
| Dattervirksomheder   | 9           |                     |                     |

**Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019**

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>Egenkapital<br/>tilhørende<br/>minoritets-<br/>interesser<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 15.000.000                              | 66.384.854   | 19.647.143   | 101.031.997          |
| Værdireguleringer         | 0                                       | (259.667)  | (86.557)   | (346.224)            |
| Årets resultat            | 0                                       | 6.776.878  | 2.709.201  | 9.486.079            |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>15.000.000</b>                       | <b>72.902.065</b>  | <b>22.269.787</b>  | <b>110.171.852</b>   |

## Koncernens pengestrømsopgørelse for 2019

|  | <u>Note</u> | <u>2019<br/>kr.</u> | <u>2018<br/>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Driftsresultat                               |             | 18.708.985          | 17.504.624          |
| Af- og nedskrivninger                        |             | 7.856.017           | 8.976.727           |
| Ændringer i arbejdskapital                   | 6           | (3.771.803)         | 300.459             |
| <b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>  |             | <b>22.793.199</b>   | <b>26.781.810</b>   |
| <br>   |             |                     |                     |
| Modtagne finansielle indtægter               |             | 3.194               | 3.783               |
| Betalte finansielle omkostninger             |             | (5.347.352)         | (6.020.831)         |
| Refunderet/(betalt) selskabsskat             |             | (1.241.114)         | (885.724)           |
| <b>Pengestrømme vedrørende drift</b>         |             | <b>16.207.927</b>   | <b>19.879.038</b>   |
| <br>   |             |                     |                     |
| Køb mv. af materielle anlægsaktiver          |             | 0                   | (31.690)            |
| Salg af materielle anlægsaktiver             |             | 0                   | 7.481.358           |
| <b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b> |             | <b>0</b>            | <b>7.449.668</b>    |
| <br>   |             |                     |                     |
| Optagelse og (afdrag) på lån, netto          |             | (15.968.027)        | (27.565.377)        |
| <b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>  |             | <b>(15.968.027)</b> | <b>(27.565.377)</b> |
| <br>   |             |                     |                     |
| <b>Ændring i likvider</b>                    |             | <b>239.900</b>      | <b>(236.671)</b>    |
| <br>   |             |                     |                     |
| Likvider primo                               |             | 6.347.404           | 6.584.075           |
| <b>Likvider ultimo</b>                       |             | <b>6.587.304</b>    | <b>6.347.404</b>    |

## Koncernens noter

|   | <b>2019</b><br><b>kr.</b> | <b>2018</b><br><b>kr.</b>                |
|---|---------------------------|--|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                                     |                           |  |
| Gager og lønninger  | 300.000                   | 300.000                                  |
|   | <b>300.000</b>            | <b>300.000</b>                           |
| <br>  |                           |  |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere                   | <b>2</b>                  | <b>2</b>                                 |
|   |                           |  |
|   | <b>2019</b><br><b>kr.</b> | <b>2018</b><br><b>kr.</b>                |
| <b>2. Af- og nedskrivninger</b>                                     |                           |  |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver                           | 7.619.197                 | 7.647.658                                |
| Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver                          | 236.820                   | 1.554.087                                |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 0                         | (225.018)                                |
|   | <b>7.856.017</b>          | <b>8.976.727</b>                         |
|   |                           |  |
|   | <b>2019</b><br><b>kr.</b> | <b>2018</b><br><b>kr.</b>                |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                                    |                           |  |
| Aktuel skat   | 1.136.607                 | 1.275.128                                |
| Ændring af udskudt skat   | 2.742.152                 | 1.193.691                                |
| Regulering vedrørende tidligere år                                  | (11)                      | (16)                                     |
|   | <b>3.878.748</b>          | <b>2.468.803</b>                         |
|   |                           |  |
|   |                           | <b>Grunde og bygninger</b><br><b>kr.</b> |
| <b>4. Materielle anlægsaktiver</b>                                  |                           |  |
| Kostpris primo  |                           | 463.444.962                              |
| <b>Kostpris ultimo</b>  |                           | <b>463.444.962</b>                       |
|   |                           |  |
| Af- og nedskrivninger primo   |                           | (114.219.638)                            |
| Årets nedskrivninger  |                           | (236.820)                                |
| Årets afskrivninger   |                           | (7.619.197)                              |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                                 |                           | <b>(122.075.655)</b>                     |
|   |                           |  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                                 |                           | <b>341.369.307</b>                       |

## Koncernens noter

|   | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2019<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2018<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2019<br/>kr.</b> | <b>Restgæld efter<br/>5 år<br/>kr.</b> |
|---|--|--|--|--|
| <b>5. Langfristede<br/>gældsforpligtelser</b> |  |  |  |  |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter             | 13.359.824   | 13.370.903   | 154.467.360  | 98.826.851                             |
| Bankgæld                                      | 1.184.092  | 1.149.801  | 7.428.897  | 2.479.996                              |
| Deposita                                      | 0  | 0  | 27.858.922   | 0                                      |
|   | <b>14.543.916</b>  | <b>14.520.704</b>  | <b>189.755.179</b>                                   | <b>101.306.847</b>                     |

I gæld til realkreditinstitutter indgår en negativ dagsværdi af renteswaps på 2.279 t.kr.

Renteswaps er indgået til sikring af variable realkreditlån til fast forrentede realkreditlån. De samlede renteswaps kan specificeres i følgende:

Renteswap med restgæld på 20.772 t.kr., der sikrer en fast rente på 1,07 % med en løbetid på 8 år.

Renteswap med restgæld på 8.835 t.kr., der sikrer en fast rente på 0,8 % med en løbetid på 8 år.

Renteswap med restgæld på 12.436 t.kr., der sikrer en fast rente på 2,42 % med en løbetid på 2 år.

Differencerente i henhold til renteswaps afregnes månedsvis

|  | <b>2019<br/>kr.</b> | <b>2018<br/>kr.</b> |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>6. Ændring i arbejdskapital</b>   |                     |                     |
| Ændring i tilgodehavender  | 421.576             | 1.306.186           |
| Ændring i leverandørgæld mv.   | (4.193.379)         | (1.005.727)         |
|  | <b>(3.771.803)</b>  | <b>300.459</b>      |
| <b>7. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>                        |                     |                     |
| Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt | <b>330.000</b>      | <b>327.000</b>      |



## Koncernens noter

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bankgæld er sikret med pant i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 341.369.307 kr.

|                                     | <u>Hjemsted</u> | <u>Rets-<br/>form</u> | <u>Ejer-<br/>andel<br/>%</u> |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------------|------------------------------|
| <b>9. Dattervirk-<br/>somheder</b>  |                 |                       |                              |
| Ejendomsselskabet af 09.12.2005 A/S | Herning         | A/S                   | 100,0                        |
| K/S BP9                             | Herning         | K/S                   | 100,0                        |
| BP9K ApS                            | Herning         | ApS                   | 100,0                        |
| KPC Ejendomme af 6. juni 2002 A/S   | Herning         | A/S                   | 75,0                         |

## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019

|   | <u>Note</u> | <u>2019<br/>kr.</u> | <u>2018<br/>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |             | <b>125.550</b>      | <b>327.557</b>      |
| Personaleomkostninger   | 1           | (300.000)           | (300.000)           |
| <b>Driftsresultat</b>   |             | <b>(174.450)</b>    | <b>27.557</b>       |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder               |             | 6.634.810           | 6.117.752           |
| Andre finansielle indtægter   | 2           | 444.237             | 517.132             |
| Andre finansielle omkostninger                                      |             | (9.127)             | (20.913)            |
| <b>Resultat før skat</b>  |             | <b>6.895.470</b>    | <b>6.641.528</b>    |
| Skat af årets resultat  | 3           | (118.592)           | (179.900)           |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <b>6.776.878</b>    | <b>6.461.628</b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                              |             |                     |                     |
| Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |             | 6.634.810           | 4.766.861           |
| Overført resultat   |             | 142.068             | 1.694.767           |
|   |             | <b>6.776.878</b>    | <b>6.461.628</b>    |

**Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019**

|  | <u>Note</u> | <u>2019<br/>kr.</u> | <u>2018<br/>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     |             | 72.870.435          | 66.495.292          |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 9.000.000           | 11.000.000          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             | 4           | <b>81.870.435</b>   | <b>77.495.292</b>   |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |             | <b>81.870.435</b>   | <b>77.495.292</b>   |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 0                   | 820.306             |
| Udskudt skat                                 |             | 703.000             | 689.000             |
| Tilgodehavende selskabsskat                  |             | 357.046             | 154.872             |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag          |             | 69.808              | 1.267.163           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b>1.129.854</b>    | <b>2.931.341</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b>5.665.473</b>    | <b>1.487.037</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <b>6.795.327</b>    | <b>4.418.378</b>    |
| <b>Aktiver</b>                               |             | <b>88.665.762</b>   | <b>81.913.670</b>   |

**Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019**

|  | <u>Note</u> | <u>2019<br/>kr.</u> | <u>2018<br/>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Virksomhedskapital                                     |             | 15.000.000          | 15.000.000          |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |             | 62.100.519          | 55.725.376          |
| Overført overskud eller underskud                      |             | 10.801.546          | 10.659.478          |
| <b>Egenkapital</b>                                     |             | <b>87.902.065</b>   | <b>81.384.854</b>   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser               |             | 44.000              | 106.500             |
| Skyldige sambeskatningsbidrag                          |             | 363.446             | 183.935             |
| Anden gæld   |             | 356.251             | 238.381             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                 |             | <b>763.697</b>      | <b>528.816</b>      |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                              |             | <b>763.697</b>      | <b>528.816</b>      |
| <b>Passiver</b>  |             | <b>88.665.762</b>   | <b>81.913.670</b>   |
| Eventualforpligtelser                                  | 5           |                     |                     |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                  | 6           |                     |                     |

**Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019**

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Reserve for<br/>netto-<br/>opskrivning<br/>efter indre<br/>værdis metode<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 15.000.000                              | 55.725.376  | 10.659.478   | 81.384.854           |
| Værdireguleringer         | 0                                       | (259.667)   | 0  | (259.667)            |
| Årets resultat            | 0                                       | 6.634.810   | 142.068  | 6.776.878            |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>15.000.000</b>                       | <b>62.100.519</b>   | <b>10.801.546</b>  | <b>87.902.065</b>    |

## Modervirksomhedens noter

|  | <b>2019</b><br><b>kr.</b>   | <b>2018</b><br><b>kr.</b>   |
|--|---|---|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                    |   |   |
| Gager og lønninger                                 | 300.000   | 300.000   |
|  | <b>300.000</b>  | <b>300.000</b>  |
| <br>   |   |   |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere  | <b>2</b>  | <b>2</b>  |
|  |   |   |
|  | <b>2019</b><br><b>kr.</b>   | <b>2018</b><br><b>kr.</b>   |
| <b>2. Andre finansielle indtægter</b>              |   |   |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 444.085   | 516.364   |
| Renteindtægter i øvrigt                            | 152   | 768   |
|  | <b>444.237</b>  | <b>517.132</b>  |
|  |   |   |
|  | <b>2019</b><br><b>kr.</b>   | <b>2018</b><br><b>kr.</b>   |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                   |   |   |
| Aktuel skat  | 132.592   | 191.900   |
| Ændring af udskudt skat                            | (14.000)  | (12.000)  |
|  | <b>118.592</b>  | <b>179.900</b>  |
|  |   |   |
|  | <b>Kapital-<br/>andele i<br/>tilknyttede<br/>virksomheder<br/>kr.</b> | <b>Tilgode-<br/>havender<br/>hos<br/>tilknyttede<br/>virksomheder<br/>kr.</b> |
| <b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>                |   |   |
| Kostpris primo                                     | 10.769.916  | 11.000.000  |
| Afgange  | 0   | (2.000.000)   |
| <b>Kostpris ultimo</b>                             | <b>10.769.916</b>   | <b>9.000.000</b>  |
|  |   |   |
| Opskrivninger primo                                | 55.725.376  | 0   |
| Egenkapitalreguleringer                            | (259.667)   | 0   |
| Andel af årets resultat                            | 6.634.810   | 0   |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>                        | <b>62.100.519</b>   | <b>0</b>  |
|  |   |   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                | <b>72.870.435</b>   | <b>9.000.000</b>  |

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

## Modervirksomhedens noter

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet kautionerer for dattervirksomheders gæld til realkreditinstitutter.

Gælden, der kautioneres for, udgør 165.564.520 kr. pr. 31.12.2019.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for bankgæld i en dattervirksomhed.

Bankgælden, der kautioneres for, udgør 15.264.902 kr. pr. 31.12.2019.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

### Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering og deres andel dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og gæld til realkreditinstitutter, da der er tale om renteswaps, der knytter sig til gæld til realkreditinstitutter.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsperiodens udløb.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. ♥Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           |          |
|-----------|----------|
| Bygninger | 10-50 år |
|-----------|----------|

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb, udvikling, forbedring og salg mv. af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger.