

ÅRSRAPPORT
1. januar- 31. december 2020

Aktivt Velvære Ejendomme A/S
Rytterstaldstræde 5
4200 Slagelse

CVR nr. 28851731

Indsender:

Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer
CVR nr. 31824559

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 14. juli 2021

Dirigent

Claus Bøgild Jensen

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2020 for Aktivt Velvære Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 14. juli 2021

Direktion

Claus Bøgild Jensen

Bestyrelse

Claus Bøgild Jensen

Dannie Krogsgaard Rasmussen

Poul Henrik Fejer Christiansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Aktivt Velvære Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Aktivt Velvære Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Ringsted, den 14. juli 2021
SØNDERUP I/S
statsautoriserede revisorer
CVR 31824559

Tom Sønderup
statsautoriseret revisor
mne10489

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aktivt Velvære Ejendomme A/S for regnskabsåret 2020 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har for indeværende regnskabsår, valgt at indregne ejendomme som investeringsejendomme.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån, samt regulering af værdien af indgående finansielle kontrakter til dagsværdi.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2020	2019
Bruttofortjeneste	957.499	1.091.784
1. Personaleomkostninger	-732.835	-826.280
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.000.000	7.227.326
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	1.224.664	7.492.830
Øvrige finansielle omkostninger	-186.314	-119.045
RESULTAT FØR SKAT	1.038.350	7.373.785
Skat af årets resultat	-228.437	-1.545.194
ÅRETS RESULTAT	809.913	5.828.591
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	809.913	5.828.591
Disponeret i alt	809.913	5.828.591

Balance pr. 31. december

Note	2020	2019
AKTIVER		
2. Investeringsejendomme	22.000.000	21.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	22.000.000	21.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	22.000.000	21.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.755	1.181.659
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	18.842	34.842
Andre tilgodehavender	36.831	0
Tilgodehavender i alt	59.428	1.216.501
Likvide beholdninger	12.566	13.566
Likvide beholdninger i alt	12.566	13.566
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	71.994	1.230.067
AKTIVER I ALT	22.071.994	22.230.067

Balance pr. 31. december

Note	2020	2019
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	7.900.200	7.090.287
EGENKAPITAL I ALT	8.400.200	7.590.287
Hensættelser til udskudt skat	2.811.745	2.487.412
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	2.811.745	2.487.412
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	8.047.965	5.816.406
Kreditinstitutter i øvrigt	0	639.951
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.047.965	6.456.357
Kortfristet andel af langfristet gæld	496.647	505.000
Kreditinstitutter i øvrigt	374.947	555.639
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.270	92.863
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.109.887	4.046.378
Gæld til associerede virksomheder	105.879	97.459
Anden gæld	708.454	398.672
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.812.084	5.696.011
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	10.860.049	12.152.368
PASSIVER I ALT	22.071.994	22.230.067

- 4. Væsentlige aktiviteter
- 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6. Eventualposter

Egenkapitaloppgørelse

	2020	2019
Virksomhedskapital		
Primo	500.000	500.000
Ultimo	500.000	500.000
Overført resultat		
Primo	7.090.287	1.261.696
Overført fra resultatdisponering	809.913	5.828.591
Ultimo	7.900.200	7.090.287
Egenkapital ultimo	8.400.200	7.590.287

Noter

	2020	2019
1. Personalemkostninger		
Lønninger	727.369	822.844
Andre udgifter til social sikring	5.466	3.436
Personalemkostninger i alt	732.835	826.280

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede 1 1

2. Investeringsjendomme

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2020 baseret på en afkastprocent på 5-6 %.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2020 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis TDKK -1.657 og TDKK 2.213.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder TDKK 6.025 efter 5 år.

4. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i investering i fast ejendom.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor TDKK 8.046, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 21.800.

Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.540 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheder Aktivt Velvære A/S bankgæld, pr. 31. december 2020 TDKK 103, har selskabet tingslyst ejerpantebrev, nom. TDKK 4.150 med pant i grunde og bygninger. Den bogførte værdi af aktiver omfattet af pantet udgør pr 31. december 2020 TDKK 16.100.

6. Eventualposter

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for Aktivt Velvære A/S, Aktiv Velvære, Autoriseret Fysioterapi ApS mellemværende med pengeinstitut, pr. 31. december 2019 TDKK 103.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Claus Bøgild Jensen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-829448985084
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2021 kl.: 19:23:15
Underskrevet med NemID

Claus Bøgild Jensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-829448985084
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2021 kl.: 19:23:15
Underskrevet med NemID

Claus Bøgild Jensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-829448985084
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2021 kl.: 19:23:15
Underskrevet med NemID

Dannie Krogsgaard Rasmussen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-014363783815
Tidspunkt for underskrift: 20-07-2021 kl.: 14:21:07
Underskrevet med NemID

Poul Henrik Fejer Christiansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-103602056292
Tidspunkt for underskrift: 20-07-2021 kl.: 16:47:48
Underskrevet med NemID

Tom Sønderup

Som Revisor NEM ID
RID: 1232019958738
Tidspunkt for underskrift: 21-07-2021 kl.: 12:26:50
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 63c1a6c6qWg242748906