

ABC Centret Ormhøjgårdvej 1 Horsens ApS

Klaks Møllevej 40, Korning, 8700 Horsens

CVR-nr. 29 13 90 75

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2021

Dirigent:

.....
Allan Rønne Jensen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ABC Centret Ormhøjgårdvej 1 Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 9. marts 2021
Direktion:

.....
Allan Rønne Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i ABC Centret Ormhøjgårdvej 1 Horsens ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ABC Centret Ormhøjgårdvej 1 Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 9. marts 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Uffe Black Jensen
statsaut. revisor
mne34332



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	ABC Centret Ormhøjgårdvej 1 Horsens ApS
Adresse, postnr., by	Klaks Møllevej 40, Korning, 8700 Horsens
CVR-nr.	29 13 90 75
Hjemstedskommune	Hedensted
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Allan Rønne Jensen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Spar Nord Bank A/S Himmerlandsgade 70, 9600 Aars

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er værdiansat med udgangspunkt i en forrentning på 6,5 - 7,0%

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er en vis usikkerhed forbundet med værdiansættelse af selskabets investeringsejendom.

Der henvises til note 2 for yderligere omtale heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 508.821 kr. mod et overskud på 275.534 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 12.135.215 kr.

Årets resultat levede op til forventningerne og anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer, at alle lejemål fortsat vil være udlejet i det kommende regnskabsår, hvorfor det kommende regnskabsår forventes at give et positivt resultat.

Covid-19 forventes ikke at påvirke selskabets drift det kommende år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	Bruttofortjeneste	1.177.249	795.816
3	Personaleomkostninger	-208.406	-240.421
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-26.483	-26.483
	Resultat før finansielle poster	942.360	528.912
	Finansielle indtægter	40.000	11.126
4	Finansielle omkostninger	-330.050	-186.814
	Resultat før skat	652.310	353.224
	Skat af årets resultat	-143.489	-77.690
	Årets resultat	508.821	275.534
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	508.821	275.534
		508.821	275.534

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	285.648	285.648
6	Investeringsejendomme	20.000.000	20.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	105.935	132.418
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	1.967.930	1.546.500
		<u>22.359.513</u>	<u>21.964.566</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>22.359.513</u>	<u>21.964.566</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.150	4.150
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.850.107	0
	Andre tilgodehavender	224.124	1.128.491
		<u>2.078.381</u>	<u>1.132.641</u>
	Likvide beholdninger	<u>80.029</u>	<u>144.132</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.158.410</u>	<u>1.276.773</u>
	AKTIVER I ALT	<u>24.517.923</u>	<u>23.241.339</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	12.010.215	11.501.394
	Egenkapital i alt	12.135.215	11.626.394
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.259.321	2.267.786
	Hensatte forpligtelser i alt	2.259.321	2.267.786
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.832.517	7.540.795
	Kreditinstitutter i øvrigt	248.991	184.661
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	305.090	305.090
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	631.283
		9.386.598	8.661.829
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	475.000	475.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.501	36.502
	Gæld til tilknyttede virksomheder	110.000	0
	Skyldig selskabsskat	76.954	78.606
	Anden gæld	38.334	95.222
		736.789	685.330
	Gældsforpligtelser i alt	10.123.387	9.347.159
	PASSIVER I ALT	24.517.923	23.241.339

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	11.225.860	11.350.860
Overført via resultatdisponering	0	275.534	275.534
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	11.501.394	11.626.394
Overført via resultatdisponering	0	508.821	508.821
Egenkapital 31. december 2020	125.000	12.010.215	12.135.215

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ABC Centret Ormhøjgårdvej 1 Horsens ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af egenkapitalopgørelse og anlægsnoter fra klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter, hvilket omfatter lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

Bruttofortjeneste

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

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 10 år

Grunde afskrives ikke.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Grunde og bygninger, der er defineret som investeringsejendomme, opskrives til dagsværdi j.f. nedenstående. Opskrivninger og tilbageførsel heraf indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien fastsættes på grundlag af en vurdering, som er baseret på en tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en forrentning på 6,5 - 7%.

Øvrige grunde indregnes til kostpris.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende 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.

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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.

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 den nominelle restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets ejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af afkastbaseret model baseret på ejendommens forventede pengestrømme i restlejeperioden.

Afkastkravet for ejendommen er fastsat af ledelsen under hensyntagen til en lang række faktorer, herunder beliggenhed, anvendelsesmuligheder og aktuelle udlejningspriser.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,5 - 7%. En stigning i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,5% vil medføre en reduktion af dagsværdien med 1.702 t.kr.

kr.	2020		2019	
3 Personaleomkostninger				
Lønninger		197.828		228.000
Andre omkostninger til social sikring		1.193		0
Andre personaleomkostninger		9.385		12.421
		<u>208.406</u>		<u>240.421</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede		<u>1</u>		<u>1</u>
4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		18.610		37.978
Andre finansielle omkostninger		311.440		148.836
		<u>330.050</u>		<u>186.814</u>
5 Materielle anlægsaktiver				
kr.	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. januar 2020	285.648	264.833	1.546.500	2.096.981
Tilgang i årets løb	0	0	421.430	421.430
Kostpris 31. december 2020	<u>285.648</u>	<u>264.833</u>	<u>1.967.930</u>	<u>2.518.411</u>
Af- og nedskrivninger				
1. januar 2020	0	132.415	0	132.415
Årets afskrivninger	0	26.483	0	26.483
Af- og nedskrivninger				
31. december 2020	<u>0</u>	<u>158.898</u>	<u>0</u>	<u>158.898</u>
Regnskabsmæssig værdi				
31. december 2020	<u>285.648</u>	<u>105.935</u>	<u>1.967.930</u>	<u>2.359.513</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	2020	2019
Dagsværdi 1. januar	20.000.000	20.000.000
Dagsværdi 31. december	20.000.000	20.000.000

Opgørelse af dagsværdi

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

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (6,9 % for 2020 mod 6,6 % for 2019).

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.307.517	475.000	8.832.517	7.000.000
Kreditinstitutter i øvrigt	248.991	0	248.991	248.991
Modtagne forudbetalinger fra kunder	305.090	0	305.090	305.090
	<u>9.861.598</u>	<u>475.000</u>	<u>9.386.598</u>	<u>7.554.081</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en renteswap-aftale til sikring af forrentningen af den langfristede gæld. Nettoværdien af renteswappen er indregnet i balancen. Modparten er selskabets bankforbindelse.

Selskabet har indgået aftale om køb af fast ejendom med en samlet restforpligtelse på 2,0 mio. kr.

Selskabet indgår i retssag vedrørende forpligtelser ved fraflytning af lejemål.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.308 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 20.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 50, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

PENNEO

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

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

allan rønne jensen

Direktion

På vegne af: ABC Centret Ormhøjgårdvej 1 Horsens ApS

Serienummer: CVR:29139075-RID:63471284

IP: 94.145.xxx.xxx

2021-03-11 07:23:55Z

NEM ID 

allan rønne jensen

Dirigent

På vegne af: ABC Centret Ormhøjgårdvej 1 Horsens ApS

Serienummer: CVR:29139075-RID:63471284

IP: 94.145.xxx.xxx

2021-03-11 07:23:55Z

NEM ID 

Uffe B Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:24762043

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-03-11 10:30:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ON45T-5CMYJ-MYU67-566VB-KDHMJ-T54HE

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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