

ABC Centret Ormhøjgårdvej 1 Horsens ApS

Klaks Møllevej 40, Korning, 8700 Horsens

CVR-nr. 29 13 90 75

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. februar 2020

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 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision for 2020 for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 25. januar 2020
Direktion:

.....
Allan Rønne Jensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

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 2019 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 25. januar 2020
ERNST & YOUNG
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	Ernst & Young 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 2019 udviser et overskud på 275.534 kr. mod et overskud på 139.494 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 11.626.394 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	795.816	599.687
3	Personaleomkostninger	-240.421	-233.841
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-26.483	-26.483
	Resultat før finansielle poster	528.912	339.363
	Finansielle indtægter	11.126	17.249
4	Finansielle omkostninger	-186.814	-158.521
	Resultat før skat	353.224	198.091
	Skat af årets resultat	-77.690	-58.597
	Årets resultat	275.534	139.494
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	275.534	139.494
		275.534	139.494

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	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	132.418	158.901
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	700.000
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	1.546.500	1.546.500
		<u>21.964.566</u>	<u>22.691.049</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.964.566</u>	<u>22.691.049</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.150	4.150
	Tilgodehavende selskabsskat	0	53.012
	Andre tilgodehavender	1.128.491	129.109
		<u>1.132.641</u>	<u>186.271</u>
	Likvide beholdninger	<u>144.132</u>	<u>914.294</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.276.773</u>	<u>1.100.565</u>
	AKTIVER I ALT	<u>23.241.339</u>	<u>23.791.614</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	11.501.394	11.225.860
	Egenkapital i alt	11.626.394	11.350.860
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.267.786	2.268.702
	Hensatte forpligtelser i alt	2.267.786	2.268.702
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.540.795	8.008.347
	Kreditinstitutter i øvrigt	184.661	185.899
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	305.090	305.090
	Gæld til tilknyttede virksomheder	631.283	1.106.823
		8.661.829	9.606.159
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	475.000	475.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.802	42.801
	Skyldig selskabsskat	78.606	0
	Anden gæld	88.922	48.092
		685.330	565.893
	Gældsforpligtelser i alt	9.347.159	10.172.052
	PASSIVER I ALT	23.241.339	23.791.614

- 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 2018	125.000	8.586.366	8.711.366
Overført via resultatdisponering	0	139.494	139.494
Tilbageført udbytte	0	2.500.000	2.500.000
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	11.225.860	11.350.860
Overført via resultatdisponering	0	275.534	275.534
Egenkapital 31. december 2019	125.000	11.501.394	11.626.394

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ABC Centret Ormhøjgårdvej 1 Horsens ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af egenkapitalopgørelse og anlægsnoter fra klasse C.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 1.792 t.kr.

kr.	2019	2018
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	228.000	228.000
Andre personaleomkostninger	12.421	5.841
	<u>240.421</u>	<u>233.841</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	37.978	0
Andre finansielle omkostninger	148.836	158.521
	<u>186.814</u>	<u>158.521</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar 2019	285.648	264.833	700.000	1.546.500	2.796.981
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	0	0	-700.000	0	-700.000
Kostpris 31. december 2019	<u>285.648</u>	<u>264.833</u>	<u>0</u>	<u>1.546.500</u>	<u>2.096.981</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	0	0	0	0	0
Opskrivninger 31. december 2019	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger					
1. januar 2019	0	105.932	0	0	105.932
Årets afskrivninger	0	26.483	0	0	26.483
Af- og nedskrivninger					
31. december 2019	<u>0</u>	<u>132.415</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>132.415</u>
Regnskabsmæssig værdi					
31. december 2019	<u>285.648</u>	<u>132.418</u>	<u>0</u>	<u>1.546.500</u>	<u>1.964.566</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.	2019	2018
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 (6,6 % for 2019 mod 7 % for 2018).

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.015.795	475.000	7.540.795	5.543.000
Kreditinstitutter i øvrigt	184.661	0	184.661	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	305.090	0	305.090	305.090
Gæld til tilknyttede virksomheder	631.283	0	631.283	0
	<u>9.136.829</u>	<u>475.000</u>	<u>8.661.829</u>	<u>5.848.090</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 2,4 mio. kr.

Selskabet indgår i retssag vedrørende forpligtelser ved fraflytning af lejemål.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.015 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 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.”

Navnet er skjult (CPR valideret)

Direktion

På vegne af: ABC Centret Ormhøjgårdvej 1 Horsens ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-356573467401

IP: 94.145.xxx.xxx

2020-02-19 12:31:49Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Dirigent

På vegne af: ABC Centret Ormhøjgårdvej 1 Horsens ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-356573467401

IP: 94.145.xxx.xxx

2020-02-19 12:31:49Z

NEM ID 

Uffe B Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:24762043

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-02-19 12:43:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8MSL3-8ZZMG-U7TYU-UJLGV-BFDF4-THG8T

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>