

# Ejendomsselskabet Horsens Centret ApS

Levysgade 14, 2. sal, 8700 Horsens

CVR-nr. 29 79 51 69

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juli 2021

Dirigent:

.....  
Henning Jensen





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 12. juli 2021  
Direktion:

.....  
Henning Jensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Horsens Centret ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Horsens Centret ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 12. juli 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Klarskov Larsen  
statsaut. revisor  
mne32736



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Horsens Centret ApS
Adresse, postnr., by	Levysgade 14, 2. sal, 8700 Horsens
CVR-nr.	29 79 51 69
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Henning Jensen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investeringer i fast ejendom.

Selskabet ejer ejendommen Horsens Centret / Horsens Sundhedshus på adresse Grønlandsvej 1 - 3 i Horsens.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 14.678.578 kr. mod et underskud på 211.252 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en negativ egenkapital på 77.253.191 kr.

Selskabet har i 2020 valgt at ændre regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme fra kostprisprincippet til dagsværdiprincippet. Praksisændringen er foretaget ud fra et ønske om øget transparens omkring reelle værdier af selskabets ejendomme.

Årets resultat er påvirket positivt med 11.790 t.kr. som følge af ændringen. Der henvises i øvrigt til årsregnskabsnote 1, hvor praksisændringen er beskrevet i detaljer.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Ledelsen har i 2020 ændret regnskabsmæssigt skøn vedrørende indregning af udskudt skat. Fremadrettet vurderes anvendelsen af et skatteaktiv for hele sambeskatningskredsen, fremfor for selskabet alene. Ændringen i regnskabsmæssigt skøn har medført et indregnet skatteaktiv på 9.974 t.kr.

### Forventet udvikling

Virksomheden forventer at resultatet for det kommende regnskabsår kan gennemføres med et positivt resultat som følge af udløbne renteswapaftaler. Effekten af udløbne renteswaps forventes yderligere at påvirke selskabets drift og egenkapital i positiv retning.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at foretage en rimelig vurdering af de eventuelle økonomiske konsekvenser af COVID-19 og deraf følgende usikkerheder. Ledelsen vurderer løbende effekten af COVID-19 på selskabets forretning.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	<b>Bruttofortjeneste</b>	15.727.932	17.333.745
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	11.342.508	-3.057.418
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	27.070.440	14.276.327
	Finansielle indtægter	1	4
2	Finansielle omkostninger	-13.733.835	-14.956.059
	<b>Resultat før skat</b>	13.336.606	-679.728
3	Skat af årets resultat	1.341.972	468.476
	<b>Årets resultat</b>	14.678.578	-211.252
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	14.678.578	-211.252
		14.678.578	-211.252



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2020	2019
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	0	0
5	Investeringsejendomme	356.333.000	340.810.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	35.470	0
		<u>356.368.470</u>	<u>340.810.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>356.368.470</u>	<u>340.810.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.571.766	6.278.632
6	Udsudte skatteaktiver	9.974.246	11.396.337
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	992.357	0
	Andre tilgodehavender	216.160	329.063
	Periodeafgrænsningsposter	31.275	64.163
		<u>18.785.804</u>	<u>18.068.195</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	8.511	8.511
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>18.794.315</u>	<u>18.076.706</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>375.162.785</u></u>	<u><u>358.886.706</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2020	2019
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for sikringstransaktioner	-58.478.633	-52.953.599
	Overført resultat	-19.274.558	-33.953.136
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-77.253.191</b>	<b>-86.406.735</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	275.094.821	275.203.224
	Gæld til banker	2.164.000	10.832.000
	Deposita	6.892.796	3.456.409
	Anden gæld	58.478.633	52.953.599
		<b>342.630.250</b>	<b>342.445.232</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	552.072	1.017.374
	Gæld til banker	20.520.913	18.578.663
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.730.370	1.464.718
	Gæld til tilknyttede virksomheder	83.212.047	81.405.040
	Anden gæld	1.138.515	382.414
	Periodeafgrænsningsposter	631.809	0
		<b>109.785.726</b>	<b>102.848.209</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>452.415.976</b>	<b>445.293.441</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>375.162.785</b>	<b>358.886.706</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
10 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for sikrings-transaktioner	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	-44.295.280	-47.196.554	-90.991.834
Ændring i regnskabspraksis	0	0	13.454.670	13.454.670
Korrigeret egenkapital 1. januar 2019	500.000	-44.295.280	-33.741.884	-77.537.164
Overført via resultatdisponering	0	0	-211.252	-211.252
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-8.658.319	0	-8.658.319
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	<b>500.000</b>	<b>-52.953.599</b>	<b>-33.953.136</b>	<b>-86.406.735</b>
Overført via resultatdisponering	0	0	14.678.578	14.678.578
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-5.525.034	0	-5.525.034
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>500.000</b>	<b>-58.478.633</b>	<b>-19.274.558</b>	<b>-77.253.191</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Horsens Centret ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af anlægsnoten og egenkapitalopgørelsen fra klasse C.

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Som følge af et ønske fra ledelsen og selskabets interessenter om øget transparens omkring reelle værdier af selskabets ejendomme, og dermed et ønske om bedre at skabe et retvisende billede af selskabets finansielle stilling, måles selskabets grunde og bygninger fremadrettet til dagsværdi efter Årsregnskabslovens regler om investeringsejendomme. Dette medfører også at selskabets grunde og bygninger fremadrettet benævnes "Investeringsejendomme" i årsregnskabet.

Selskabet har hidtil målt grunde og bygninger til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Sammenligningstallene i årsregnskabet er tilpasset praksisændringen som anført nedenfor.

Bortset herfra er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år

#### **Konsekvenser af praksisændring**

Praksisændringen har medført følgende ændringer i resultatopgørelse og balance for 2020:

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme er påvirket positivt med 11.343 kr., afskrivninger på materielle anlægsaktiver er påvirket positivt med 1.869 t.kr. og skat af årets resultat er påvirket negativt med 1.422 t.kr. Årets resultat er således i alt påvirket positivt med 11.790 t.kr.

Grunde og bygninger er påvirket negativt med 342.729 t.kr., Investeringsejendomme er påvirket positivt med 356.333 t.kr., og udskudt skat er påvirket positivt med 9.974 t.kr.

Egenkapitalen er påvirket positivt med 23.578 t.kr., heraf udgør 11.788 t.kr. positiv påvirkning af primoeigenkapitalen pr. 1. januar 2020.

Samlet er balancesummen pr. 31. december 2020 påvirket positivt med 23.578 t.kr.

Sammenligningstal for resultatopgørelse og balance for 2019 er tilpasset som følger:

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme er påvirket negativt med 3.057 t.kr., afskrivninger på materielle anlægsaktiver er påvirket positivt med 1.844 t.kr. og skat af årets resultat er påvirket negativt med 452 t.kr. Årets resultat er således i alt påvirket negativt med 1.665 t.kr.

Grunde og bygninger er påvirket negativt med 340.418 t.kr., Investeringsejendomme er påvirket positivt med 340.810 t.kr., og udskudt skat er påvirket positivt med 11.396 t.kr.

Egenkapitalen er påvirket positivt med 11.788 t.kr., heraf udgør 13.455 t.kr. positiv påvirkning af primoeigenkapitalen pr. 1. januar 2019.

Samlet er balancesummen pr. 31. december 2019 påvirket positivt med 11.788 t.kr.

Der henvises endvidere til omtalen i ledelsesberetningen.

#### **Præsentationsvaluta**

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Nettoomsætning**

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen vedrører, uanset betalingstidspunkt.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er 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.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger 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	5 år
---	------

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### 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.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

#### 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.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### 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 tilgodehavender værdiforringet.

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

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### 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.

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 poster, hvor midlertidige forskelle 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdien.

kr.	2020	2019
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	4.078.714	3.830.696
Andre finansielle omkostninger	9.655.121	11.125.363
	<u>13.733.835</u>	<u>14.956.059</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	1.422.091	452.647
Refusion i sambeskatning	-2.764.063	-921.123
	<u>-1.341.972</u>	<u>-468.476</u>

I regulering af udskudt skat indgår en indtægt på 3.061 t.kr. vedrørende tilbageførsel af nedskrivning af udskudt skatteaktiv i tidligere år.

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2020	361.025.316	91.190	361.116.506
Ændring af anvendt regnskabspraksis	-361.025.316	0	-361.025.316
Korrigeret kostpris			
1. januar 2020	0	91.190	91.190
Tilgang i årets løb	0	35.470	35.470
Kostpris 31. december 2020	<u>0</u>	<u>126.660</u>	<u>126.660</u>
Af- og nedskrivninger			
1. januar 2020	20.607.413	91.190	20.698.603
Ændring af anvendt regnskabspraksis	-20.607.413	0	-20.607.413
Korrigerede af- og nedskrivninger			
1. januar 2020	<u>0</u>	<u>91.190</u>	<u>91.190</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 4 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Af- og nedskrivninger			
31. december 2020	0	91.190	91.190
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>			
31. december 2020	<u>0</u>	<u>35.470</u>	<u>35.470</u>

#### 5 Investeringsejendomme

kr.	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Dagsværdi 1. januar	340.810.000	342.600.000
Tilgang	4.180.492	1.267.418
Årets værdireguleringer	11.342.508	-3.057.418
<b>Dagsværdi 31. december</b>	<u>356.333.000</u>	<u>340.810.000</u>

Dagsværdien er opgjort på baggrund af et gennemsnit af tre uafhængige ejendomsmæglernes vurderinger.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Udskudte skatteaktiver

Ved vurdering af det udskudte skatteaktiv er lagt vægt på en vurdering af budgetter for de kommende års indtjening, som muliggør anvendelse af fremførselsberettigede underskud til nedbringelse af fremtidige skattebetalinger. Det udskudte skatteaktiv kan fremføres uden tidsbegrænsning, men kan blive begrænset af hvor hurtigt det kan udnyttes. Det udskudte skatteaktiv er nedskrevet med 0 t.kr. Det udskudte skatteaktiv forventes udnyttet inden for en overskuelig periode på 5 år enten via selskabets egen anvendelse eller ved anvendelse i sambeskatningen, hvorfor ledelsen vurderer, at der foreligger overvejende bevis for det udskudte skatteaktivs anvendelse.

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	275.646.893	552.072	275.094.821	201.473.268
Gæld til banker	2.164.000	0	2.164.000	0
Deposita	6.892.796	0	6.892.796	0
Anden gæld	58.478.633	0	58.478.633	0
	<u>343.182.322</u>	<u>552.072</u>	<u>342.630.250</u>	<u>201.473.268</u>

#### 8 Afledte finansielle instrumenter

##### Renterisici

Virksomheden afdækker renterisici ved hjælp af renteswaps, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger.

Selskabet har indgået en renteswap, der swapper variabelt forrentet prioritetsgæld, 10.740 tEUR/80.226 t.kr. til fast forrentning på 3,87% i 26 år fra lånets optagelse. Renteswappen udløber i 2039. Værdien af renteswappen, -58.479 t.kr. er indregnet i balancen under langfristet anden gæld.

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Til sikkerhed for tilknyttede selskabers mellemværende med pengeinstitut, er der stillet ubegrænsede selvskyldnerkautioner.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Cobo A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2007 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 26. oktober 2006 eller senere.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet non pledgeerklæring til pengeinstitut for såvidt angår selskabets grunde og bygninger.

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld, er der tinglyst realkreditpantebrev på 278.500 t.kr. med pant i selskabets ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte udgør 356.333 t.kr.

Til sikkerhed for bankarrangement og for tilknyttede selskabers bankarrangement, er der tinglyst ejerpantebrev på hhv. 16.500 t.kr. og 20.000 t.kr. med pant i selskabets ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte udgør 356.333 t.kr.

# Penneo

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

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

## Henning Jensen

### Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Horsens Centret ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-403209793639

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-07-12 11:23:28Z

NEM ID 

## Henning Jensen

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Horsens Centret ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-403209793639

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-07-12 11:23:28Z

NEM ID 

## Morten Klarskov Larsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257778488

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-07-12 15:29:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GK6FU-YAL3X-NAONZ-KK5KU-TLAH6-2SXEU

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](mailto: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>