

**Hedensted Bymidte A/S**

**c/o Vinding Gruppen A/S Vindingvej 2A  
7100 Vejle**

**CVR-nr. 29 80 22 70**

**Årsrapport for 2017/18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 12/12 2018

---

Søren Tommy Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018	11
Balance pr. 30. september 2018	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Hedensted Bymidte A/S  
c/o Vinding Gruppen A/S Vindingvej 2A  
7100 Vejle

CVR-nr.: 29 80 22 70

Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018  
Stiftet: 18. december 2006

Hjemsted: Vejle

### Bestyrelse

Søren Tommy Sørensen, formand  
Johan Dein Ladegaard  
Kaj Alfastsen

### Direktion

Kaj Alfastsen, direktør

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Hedensted Bymidte A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 13. november 2018

### Direktion

Kaj Alfastsen  
direktør

### Bestyrelse

Søren Tommy Sørensen  
formand

Johan Dein Ladegaard

Kaj Alfastsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Hedensted Bymidte A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hedensted Bymidte A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 4 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med 35.384.723 kr. Disse forhold sammen med de i note 4 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at forsætte driften.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 5 om usikkerhed vedrørende indregning og måling, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Vi er enige i ledelsens regnskabsmæssige skøn og i ledelsens omtale af usikkerheden.

#### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.
- 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 konklusioner 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 blandt andet 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 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 13. november 2018

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33225

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre og udleje eller sælge ejendomme.

Selskabets drives fra vindingvej 2 A, 7100 Vejle

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er indregnet i balancen efter reglerne om investeringsejendomme.

Ved måling tilstræber ledelsen at tage hensyn til de væsentlige elementer, der påvirker en ejendoms markedsværdi, såsom afkastkrav, beliggenhed, vedligeholdelsestand mv., og ledelsen finder den foretagne måling af ejendomme for realistisk og forsvarlig.

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til en gennemsnitlig forrentning på 6,34 %.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 1.040.979, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 35.384.723.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Det er selskabets forventning, at egenkapital over en årrække kan reetableres ved egen indtjening.

Selskabet har lavet en langsigtet aftale med realkreditinstituttet om de næste års forrentning af realkreditlån samt afdragsprofil på lånet, således at finansieringsomkostninger bliver lavere.

Selskabets aktionær har indskudt kr. 24.173.176 i selskabet. Selskabets aktionær har ikke til hensigt, at lånet skal afdrages før selskabet har likviditetsoverskud til dette.

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hedensted Bymidte A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter, som består af huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til dvedligeholdelse og drift af ejendommen, administration og tab på debitorer.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2018 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenten er fastsat til 6,34%

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u> kr.	<u>2016/2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.844.407</b>	<b>2.114.863</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		(197.600)	(11.600.000)
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.646.807</b>	<b>(9.485.137)</b>
Finansielle indtægter	8	112.285	112.285
Finansielle omkostninger		(605.836)	(741.082)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.040.979</b>	<b>(10.113.934)</b>
Skat af årets resultat		0	(5.985.813)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.040.979</b>	<b>(16.099.747)</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.040.979	(16.099.747)
		<b>1.040.979</b>	<b>(16.099.747)</b>

**Balance pr. 30. september 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	28.900.000	28.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>28.900.000</b>	<b>28.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>28.900.000</b>	<b>28.900.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		70.910	41.372
Andre tilgodehavender		61.882	36.982
Periodeafgrænsningsposter		221.960	147.592
<b>Tilgodehavender</b>		<b>354.752</b>	<b>225.946</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>370.739</b>	<b>424.647</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>725.491</b>	<b>650.593</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>29.625.491</b>	<b>29.550.593</b>

**Balance pr. 30. september 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.700.000	1.700.000
Overført resultat		<u>(37.084.723)</u>	<u>(38.125.703)</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b><u>(35.384.723)</u></b>	<b><u>(36.425.703)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		38.914.670	39.880.180
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.173.177	24.173.177
Deposita		<u>737.791</u>	<u>744.476</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>63.825.638</u></b>	<b><u>64.797.833</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	972.500	975.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		58.985	83.402
Leverandører af varer og tjenesteydelser		137.808	56.512
Anden gæld		<u>15.283</u>	<u>63.549</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.184.576</u></b>	<b><u>1.178.463</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>65.010.214</u></b>	<b><u>65.976.296</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>29.625.491</u></b>	<b><u>29.550.593</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	4		
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2017	1.700.000	(38.125.702)	(36.425.702)
Årets resultat	0	1.040.979	1.040.979
<b>Egenkapital 30. september 2018</b>	<b><u>1.700.000</u></b>	<b><u>(37.084.723)</u></b>	<b><u>(35.384.723)</u></b>



## Noter til årsrapporten

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2017	5.043.475
Tilgang i årets løb	<u>197.600</u>
Kostpris 30. september 2018	<u>5.241.075</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2017	23.856.525
Årets værdireguleringer	<u>(197.600)</u>
Værdireguleringer 30. september 2018	<u>23.658.925</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b><u>28.900.000</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommenes gennemsnitlige driftsresultater de seneste 3 år er på 1.959 t.kr. og har været stabilt gennem perioden. Ejendommenes driftsresultat for indeværende år på 1.844 t.kr., forventes at kunne fastholdes de kommende år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 6,25 %, svarende til et vurderet snit af det generelle afkastkrav for ejendomme beliggende i trekantsområdet og Horsens ifølge Colliers for 3. kvartal 2018. Ejendommen er indregnet til en vurderet pris. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed og stand.

## Noter til årsrapporten

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det kan opgøres til 6,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	0,25% kr.	Basis kr.	(0,25) % kr.
Afkastprocent	6,50	6,25	6,00
Dagsværdi	28.178.985	28.900.000	30.527.233
Ændring i dagsværdi	(721.015)	0	1.627.233

### 2 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 1.700 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	35.091.535	35.500.000
Mellem 1 og 5 år	3.823.135	4.380.180
Langfristet del	38.914.670	39.880.180
Inden for et år	972.500	975.000
	<b>39.887.170</b>	<b>40.855.180</b>

## Noter til årsrapporten

### 3 Langfristede gældsforpligtelser (Fortsat)

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	kr.	kr.
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	24.173.177	24.173.177
Langfristet del	24.173.177	24.173.177
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<b>24.173.177</b>	<b>24.173.177</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	737.791	744.476
Langfristet del	737.791	744.476
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<b>737.791</b>	<b>744.476</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Den negative egenkapital udgør kr. 35.384.723. Det er selskabets forventning, at egenkapital over en årrække kan reetableres ved egen indtjening.

Selskabet har en langsigtet aftale med realkreditinstituttet om de næste års forrentning af realkreditlån samt afdragsprofil på lånet, således at finansieringsomkostninger bliver lavere.

Selskabets aktionær har indskudt kr. 24.173.176 i selskabet. Selskabets aktionær har ikke til hensigt, at lånet skal afdrages før selskabet har likviditetsoverskud til dette.

### 5 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er indregnet i balancen efter reglerne om investeringsejendomme.

Ved måling tilstræber ledelsen at tage hensyn til de væsentlige elementer, der påvirker en ejendoms markedsværdi, såsom afkastkrav, beliggenhed, vedligeholdelsestand mv., og ledelsen finder den foretagne måling af ejendomme for realistisk og forsvarlig.

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til en gennemsnitlig forrentning på 6,34 %.

## Noter til årsrapporten

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Danske bank har salgsfuldmagt til selskabets ejendom til en mindstepris på kr. 45.000.000

Herudover har selskabet ingen eventualforpligtelser

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark, kr. 39.887.169 , er der givet pant i ejendommen Harlads plads 2-14, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 29.097.600.

Til sikkerhed for engagement med Danske Bank, Realkredit Danmark er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev kr. 6.000.000 og kr. 5.417.000 med pant i Haralds Plads 2-14, Hedensted den bogførte værdi andrager 29.097.600

Udtrækningsbegrænsningsaftale kr. 24.173.176 stillet af K.A. Finans Løsning ApS

### 8 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

K. A. Finans Løsning ApS