

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Hedensted Bymidte A/S

c/o Vinding Gruppen A/S

Vindingvej 2A

7100 Vejle

CVR-nr. 29 80 22 70

Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 22/01 2021

Søren Tommy Sørensen
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020	11
Balance pr. 30. september 2020	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 2019 - 30. september 2020
Stiftet: 18. december 2006
Hjemsted: Vejle

Bestyrelse

Søren Tommy Sørensen, formand
Johan Dein Ladegaard
Kaj Alfastsen

Direktion

Kaj Alfastsen, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 22. januar 2021

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 2019 - 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 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". 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 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med 32.960.061 kr. Disse forhold sammen med de i note 2 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 2 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 22. januar 2021

Roesgaard

Godkendt 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

Der henvises til årsregnskabs note 2 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 1.152.240, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en negativ egenkapital på kr. 32.960.061.

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. 23.863.177 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.

Væsentlig usikkerhed omkring fortsat drift

Der henvises til årsregnskabs note 1 vedrørende væsentlig usikkerhed omkring fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hedensted Bymidte A/S for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 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.

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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

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 velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret 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 6,81%

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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 2019 - 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.003.118	1.920.235
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(466.809)</u>	<u>(259.668)</u>
Resultat før finansielle poster		1.536.309	1.660.567
Finansielle omkostninger	3	<u>(384.069)</u>	<u>(388.145)</u>
Resultat før skat		1.152.240	1.272.422
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>1.152.240</u>	<u>1.272.422</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.152.240</u>	<u>1.272.422</u>
		<u>1.152.240</u>	<u>1.272.422</u>

Balance pr. 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	28.900.000	28.900.000
Materielle anlægsaktiver		28.900.000	28.900.000
Anlægsaktiver i alt		28.900.000	28.900.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.687	0
Andre tilgodehavender		14.832	0
Periodeafgrænsningsposter		90.454	93.358
Tilgodehavender		108.973	93.358
Likvide beholdninger		938.988	1.021.122
Omsætningsaktiver i alt		1.047.961	1.114.480
Aktiver i alt		29.947.961	30.014.480

Balance pr. 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.700.000	1.700.000
Overført resultat		<u>(34.660.061)</u>	<u>(35.812.301)</u>
Egenkapital		<u>(32.960.061)</u>	<u>(34.112.301)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		36.950.232	37.942.629
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.863.177	24.173.177
Deposita		<u>706.057</u>	<u>715.389</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>61.519.466</u>	<u>62.831.195</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	994.875	974.517
Modtagne forudbetalinger fra kunder		49.691	59.622
Leverandører af varer og tjenesteydelser		245.803	105.266
Anden gæld		<u>98.187</u>	<u>156.181</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.388.556</u>	<u>1.295.586</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>62.908.022</u>	<u>64.126.781</u>
Passiver i alt		<u>29.947.961</u>	<u>30.014.480</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2019	1.700.000	(35.812.301)	(34.112.301)
Årets resultat	0	1.152.240	1.152.240
Egenkapital 30. september 2020	<u>1.700.000</u>	<u>(34.660.061)</u>	<u>(32.960.061)</u>

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Det er ledelsens 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.

Herudover har selskabets aktionær, K. A. Finans Løsning ApS, afgivet en udtrækningsbegrænsningserklæring, således at mellemværende på kr. 23.863.177 ikke kræves udlignet, med mindre selskabet har likviditetsmæssig overskud hertil.

På den baggrund aflægges årsregnskabet med fortsat drift for øje.

2 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 6,81 %.

3 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
	100.000	100.000
	<u>284.069</u>	<u>288.145</u>
	<u>384.069</u>	<u>388.145</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2019	5.500.743
Tilgang i årets løb	<u>466.809</u>
Kostpris 30. september 2020	<u>5.967.552</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2019	23.399.257
Årets værdireguleringer	<u>(466.809)</u>
Værdireguleringer 30. september 2020	<u>22.932.448</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	<u>28.900.000</u>

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 1.922 t.kr. og har været stabilt gennem perioden. Ejendommenes driftsresultat for indeværende år på 2.003 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 6,00 %, svarende til et vurderet snit af det generelle afkastkrav for ejendomme beliggende i trekantsområdet og Horsens ifølge Colliers for 3. kvartal 2020. 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

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det kan opgøres til 6,00 %.

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	6,25	6,00	5,75
Dagsværdi	27.744.000	28.900.000	30.157.000
Ændring i dagsværdi	(1.156.000)	0	1.257.000

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2020 kr.	2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	32.642.285	34.006.971
Mellem 1 og 5 år	4.307.947	3.935.658
Langfristet del	36.950.232	37.942.629
Inden for et år	994.875	974.517
	37.945.107	38.917.146
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	23.863.177	24.173.177
Langfristet del	23.863.177	24.173.177
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	23.863.177	24.173.177

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	706.057	715.389
Langfristet del	<u>706.057</u>	<u>715.389</u>
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>706.057</u>	<u>715.389</u>

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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark, kr. 37.945.107, er der givet pant i ejendommen Haralds plads 2-14, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør kr. 28.900.000

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 28.900.000

Udtrækningsbegrænsningsaftale kr. 23.863.177 stillet af K.A. Finans Løsning ApS

Til sikkerhed for eventuelle mellemværender med pengeinstitut, er der stillet sikkerhed i bankindestående med en bogført værdi på 309 t .kr pr. 30. september 2020.