

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

**Boca A/S**

**Strandkærvej 30**

**8700 Horsens**

**CVR-nr. 30 58 08 93**

**Årsrapport for 2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 04/12 2020

---

Christian Flach Højgaard-Bülow  
Dirigent

Når overblik  
samler brikkerne  
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020	12
Balance pr. 30. september 2020	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Boca A/S  
Strandkærvej 30  
8700 Horsens

CVR-nr.: 30 58 08 93  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020  
Hjemsted: Horsens

### Bestyrelse

Alex Mandrup Paulsen, formand  
Christian Flach Højgaard-Bülow  
Thorkild Mandrup Paulsen

### Direktion

Christian Flach Højgaard-Bülow, direktør

### Revision

Roesgaard  
Statsautoriseret 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 Boca 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 30. november 2020

### Direktion

Christian Flach Højgaard-Bülow  
direktør

### Bestyrelse

Alex Mandrup Paulsen  
formand

Christian Flach Højgaard-Bülow

Thorkild Mandrup Paulsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Boca A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boca A/S for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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.

#### 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 30. november 2020

### Roesgaard

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28681

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, eje, administrere, udvikle, udleje og sælge fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 1.201.544, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 19.979.106.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boca 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Direkte omkostninger

Direkte driftsudgifter omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikringer og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme, der indgår i nettoomsætningen.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og autodrift mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat.

### 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

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.

Dagsværdien for investeringsjendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

### 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.

### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.046.987</b>	<b>2.376.568</b>
Personaleomkostninger	1	(613.922)	(791.293)
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>2.433.065</b>	<b>1.585.275</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(46.716)	(71.466)
Andre driftsomkostninger		0	(123.993)
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.386.349</b>	<b>1.389.816</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		33.344	0
Finansielle indtægter	2	0	46.224
Finansielle omkostninger		(878.668)	(595.640)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.541.025</b>	<b>840.400</b>
Skat af årets resultat	3	(339.481)	(134.274)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.201.544</b>	<b>706.126</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	2.000.000
Overført resultat		1.201.544	(1.293.874)
		<b>1.201.544</b>	<b>706.126</b>

## Balance pr. 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	59.868.947	58.217.427
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	89.541	136.257
Materielle anlægsaktiver under udførelse	5	324.050	450.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>60.282.538</u></b>	<b><u>58.803.684</u></b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	440.174	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>440.174</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>60.722.712</u></b>	<b><u>58.803.684</u></b>
Andre tilgodehavender		310.151	2.142.309
Periodeafgrænsningsposter		72.903	126.700
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>383.054</u></b>	<b><u>2.269.009</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>6.950</u></b>	<b><u>7.446</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>390.004</u></b>	<b><u>2.276.455</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>61.112.716</u></b>	<b><u>61.080.139</u></b>

## Balance pr. 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		6.500.000	6.500.000
Overført resultat		13.479.106	12.277.561
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
<b>Egenkapital</b>	7	<u><b>19.979.106</b></u>	<u><b>20.777.561</b></u>
Hensættelse til udskudt skat	8	446.207	408.104
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>446.207</b></u>	<u><b>408.104</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		35.238.683	28.641.297
Deposita		1.158.730	1.167.510
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<u><b>36.397.413</b></u>	<u><b>29.808.807</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	1.668.746	1.364.958
Kreditinstitutter		1.603.709	8.130.369
Modtagne forudbetalinger fra kunder		12.693	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		46.274	0
Gæld til associerede virksomheder		50.930	0
Selskabsskat		266.378	358.626
Anden gæld		641.260	231.714
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>4.289.990</b></u>	<u><b>10.085.667</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>40.687.403</b></u>	<u><b>39.894.474</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>61.112.716</b></u>	<u><b>61.080.139</b></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2019	6.500.000	12.277.562	2.000.000	20.777.562
Betalt ordinært udbytte	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Årets resultat	0	1.201.544	0	1.201.544
<b>Egenkapital 30. september 2020</b>	<b>6.500.000</b>	<b>13.479.106</b>	<b>0</b>	<b>19.979.106</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Andre personaleomkostninger	<u>613.922</u>	<u>791.293</u>
	<b><u>613.922</u></b>	<b><u>791.293</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	<u>0</u>	<u>46.224</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>46.224</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	301.378	412.742
Årets udskudte skat	<u>38.103</u>	<u>(278.468)</u>
	<b><u>339.481</u></b>	<b><u>134.274</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
Kostpris 1. oktober 2019		59.243.605
Tilgang i årets løb		<u>1.651.520</u>
Kostpris 30. september 2020		<u>60.895.125</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2019		<u>(1.026.178)</u>
Værdireguleringer 30. september 2020		<u>(1.026.178)</u>
		<b><u>59.868.947</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>		

## Noter til årsrapporten

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Udlejningsejendomme til bolig og erhverv i Horsens og omkringliggende byer.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendomme anskaffet i året er indregnet til anskaffelsessum.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på minimum 5 %, hvilket svarer til det generelle afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen.

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 5 % og 27 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 2 % og 29 % af lejeindtægterne.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 30. september 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav gennemsnitlig beregnet til 5%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,50	5,00	5,50
Dagsværdi	66.521.052	59.868.947	54.426.315
Ændring i dagsværdi	6.652.105	0	(5.442.632)

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse</b>
Kostpris 1. oktober 2019	481.082	450.000
Tilgang i årets løb	(247.500)	74.050
Afgang i årets løb	0	(200.000)
Kostpris 30. september 2020	<u>233.582</u>	<u>324.050</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019	344.825	0
Årets afskrivninger	46.716	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	(247.500)	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2020	<u>144.041</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b><u>89.541</u></b>	<b><u>324.050</u></b>

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	kr.	kr.
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober 2019	<u>406.830</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2020	<u>406.830</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2019	0	0
Årets resultat	33.344	0
Værdireguleringer 30. september 2020	<u>33.344</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b><u>440.174</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter til årsrapporten

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Interessentskabet Torvet 3	Hedensted	50 %

### 7 Egenkapital

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. oktober 2019	6.500.000	6.500.000	6.500.000	1.500.000	1.500.000
Tilgang i året	0	0	0	5.000.000	0
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>6.500.000</b>	<b>6.500.000</b>	<b>6.500.000</b>	<b>6.500.000</b>	<b>1.500.000</b>

### 8 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2019

Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen

**Hensættelse til udskudt skat 30. september 2020**

Materielle anlægsaktiver

Låneomkostninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2019	408.104	686.572
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	38.103	(278.468)
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. september 2020</b>	<b>446.207</b>	<b>408.104</b>
Materielle anlægsaktiver	449.892	686.572
Låneomkostninger	(3.685)	0
	<b>446.207</b>	<b>408.104</b>

## Noter til årsrapporten

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2019	Gæld 30. september 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	30.006.255	36.907.429	1.668.746	23.071.402
Deposita	1.167.510	1.158.730	0	0
	<b>31.173.765</b>	<b>38.066.159</b>	<b>1.668.746</b>	<b>23.071.402</b>

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 55.694, er der givet pant i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør t.kr. 59.869.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 7.140 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 7.000 til sikkerhed for bankgæld og t.kr. 140 til sikkerhed for ejerforeninger.

Der er stillet bankgaranti på t.kr.15.000 vedrørende ejendom under opførelse.