

Vest Ejendomme A/S
Torvet 6, 2., 7400 Herning

Årsrapport for
2020

CVR-nr. 31 42 18 45

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2021.

Jan Sandahl Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Vest Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30. marts 2021

Direktion

Jan Sandahl Jørgensen

Bestyrelse

Poul Frandsen
formand

Peder Hornshøj

Jan Sandahl Jørgensen

Niels Henrik Fredberg Søndergaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Vest Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vest Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 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". 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 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.

Skjern, den 30. marts 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jacob Hall
statsautoriseret revisor
mne34159

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vest Ejendomme A/S Torvet 6, 2. 7400 Herning
	CVR-nr.: 31 42 18 45 Stiftet: 23. april 2008 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december 13. regnskabsår
Bestyrelse	Poul Frandsen, formand Peder Hornshøj Jan Sandahl Jørgensen Niels Henrik Fredberg Søndergaard
Direktion	Jan Sandahl Jørgensen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 130 6900 Skjern
Bankforbindelse	vestjyskBANK, Dalgasgade 29B, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at erhverve og besidde fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig, og en investors rentekrav dermed ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt forandres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, udlejningsprocent mv. er der anvendt et afkastkrav svarende til ledelsens forventninger. Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.695.092 kr. mod 1.900.962 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.018.890 kr. mod 1.143.248 kr. sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vest Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	1.695.092	1.900.962
Andre finansielle indtægter	4.142	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-395.769</u>	<u>-435.267</u>
Resultat før skat	1.303.465	1.465.695
2 Skat af årets resultat	<u>-284.575</u>	<u>-322.447</u>
Årets resultat	<u>1.018.890</u>	<u>1.143.248</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>1.018.890</u>	<u>1.143.248</u>
Disponeret i alt	<u>1.018.890</u>	<u>1.143.248</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	32.761.152	32.761.152
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.761.152</u>	<u>32.761.152</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>32.761.152</u>	<u>32.761.152</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	33.663	29.500
	Periodeafgrænsningsposter	<u>28.838</u>	<u>28.601</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>62.501</u>	<u>58.101</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>24.217</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>62.501</u>	<u>82.318</u>
	Aktiver i alt	<u>32.823.653</u>	<u>32.843.470</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	750.000	750.000
	Overført resultat	<u>6.274.323</u>	<u>5.255.433</u>
	Egenkapital i alt	<u>7.024.323</u>	<u>6.005.433</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>1.451.127</u>	<u>1.335.336</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.451.127</u>	<u>1.335.336</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	19.300.267	20.339.431
	Gæld til pengeinstitutter	1.500.000	2.303.464
	Pantebrev	666.909	722.426
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>699.134</u>	<u>691.395</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.166.310</u>	<u>24.056.716</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	1.061.167	1.058.403
	Gæld til pengeinstitutter	648.990	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	146.395	166.975
	Selskabsskat	168.784	144.100
	Anden gæld	<u>156.557</u>	<u>76.507</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.181.893</u>	<u>1.445.985</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>24.348.203</u>	<u>25.502.701</u>
	Passiver i alt	<u>32.823.653</u>	<u>32.843.470</u>
1	Oplysninger om dagsværdi		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	750.000	5.255.433	6.005.433
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.018.890</u>	<u>1.018.890</u>
	<u>750.000</u>	<u>6.274.323</u>	<u>7.024.323</u>

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2020	32.761.152
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	168.784	144.100
Årets udskudte skat	<u>115.791</u>	<u>178.347</u>
	<u>284.575</u>	<u>322.447</u>

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	<u>32.761.152</u>	<u>32.761.152</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>32.761.152</u>	<u>32.761.152</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>32.761.152</u>	<u>32.761.152</u>

Ejendommen værdiansættes efter en afkastmodel.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent anvendt : 7,73

Forventet tomgangsprocent : 0-1

Erhverv, 7400 Herning

Det forventes, at huslejen og omkostninger på ejendommen i det kommende regnskabsår vil være på samme niveau som i år.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, idet der, hvor selskabets ejendom er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % point, vil reducere den samlede værdi med 364 t.kr.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent anvendt : 7,17

Forventet tomgangsprocent : 0-1

Blandet, 6920 Videbæk

Det forventes, at huslejen og omkostninger på ejendommen i det kommende regnskabsår vil være på samme niveau som i år.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, idet der, hvor selskabets ejendom er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % point, vil reducere den samlede værdi med 297 t.kr.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent anvendt : 6,80

Forventet tomgangsprocent : 0-1

Erhverv, 7430 Ikast

Det forventes, at huslejen og omkostninger på ejendommen i det kommende regnskabsår vil være på samme niveau som i år.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, idet der, hvor selskabets ejendom er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % point, vil reducere den samlede værdi med 279 t.kr.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent anvendt : 7,96

Forventet tomgangsprocent : 0-1

Boligejendom, 7480 Vildbjerg

Det forventes, at huslejen og omkostninger på ejendommen i det kommende regnskabsår vil være på samme niveau som i år.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, idet der, hvor selskabs ejendom er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % point, vil reducere den samlede værdi med 116 t.kr.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent anvendt : 7,05 - 7,38

Forventet tomgangsprocent : 0-1

Boligejendom, 7490 Aulum

Det forventes, at huslejen og omkostninger på ejendommen i det kommende regnskabsår vil være på samme niveau som i år.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, idet der, hvor selskabs ejendom er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % point, vil reducere den samlede værdi med 232 t.kr.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent anvendt : 5,74 - 5,90

Forventet tomgangsprocent : 0-1

Boligejendom, 7400 Herning

Det forventes, at huslejen og omkostninger på ejendommen i det kommende regnskabsår vil være på samme niveau som i år.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, idet der, hvor selskabs ejendom er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % point, vil reducere den samlede værdi med 679 t.kr.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent anvendt : 6,86

Forventet tomgangsprocent : 0-1

Blandet benyttet ejendom, 7430 Ikast

Det forventes, at huslejen og omkostninger på ejendommen i det kommende regnskabsår vil være på samme niveau som i år.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, idet der, hvor selskabs ejendom er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % point, vil reducere den samlede værdi med 268 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2020	750.000	750.000
	<u>750.000</u>	<u>750.000</u>

Virksomhedskapitalen består af 750.000 anparter á 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen siden stiftelsen.

	<u>Gæld i alt 31/12 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	20.333.674	1.033.407	19.300.267	15.130.584
Gæld til pengeinstitutter	1.500.000	0	1.500.000	0
Pantebrev	694.669	27.760	666.909	555.890
Modtagne forudbetalinger fra kunder	699.134	0	699.134	699.134
	<u>23.227.477</u>	<u>1.061.167</u>	<u>22.166.310</u>	<u>16.385.608</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.334 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 32.761 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 32.761 t.kr. Bankgælden pr. 31. december 2020 udgør 2.149 t.kr.