

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

C-Bolig A/S

Horsensvej 29 A
8722 Hedensted

CVR-nr. 31 76 65 08

Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 18/09 2020

Peter Due Laursen
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020	13
Balance pr. 30. juni 2020	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsrapporten	17

Selskabsoplysninger

Selskabet

C-Bolig A/S
Horsensvej 29 A
8722 Hedensted

CVR-nr.: 31 76 65 08
Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
Hjemsted: Hedensted

Bestyrelse

Peter Due Laursen, formand
Anette Due Laursen
Knud Laursen
Simon Skov Sørensen

Direktion

Knud Laursen, direktør
Nordin Naciri, direktør

Revision

Roesgaard
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for C-Bolig 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. juni 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 26. august 2020

Direktion

Knud Laursen
direktør

Nordin Naciri
direktør

Bestyrelse

Peter Due Laursen
formand

Anette Due Laursen

Knud Laursen

Simon Skov Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i C-Bolig A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for C-Bolig A/S for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 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. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 26. august 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 drive udlejning og handel med fast ejendom, samt at forestå investering og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis samt note 5. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdiregulering med 62 mio.kr. jf. omtale i note 5.

Selskabets ejendomme under opførelse er optaget til dagsværdi baseret på markedsværdiberegninger ud fra forventet nettoleje.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 14.815.387, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 290.271.177.

I 2019/20 blev der realiseret et overskud før skat på 19.168 t.kr. mod et overskud på 74.243. t.kr. før skat i 2018/19, hvilket anses for værende tilfredsstillende. Resultat før skat er negativt påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme på 6.754 t.kr.

Ser man bort fra nettoværdireguleringerne på investeringsejendomme, er resultatet af driften før skat på 25.922 t.kr., hvilket anses som værende tilfredsstillende. Dette udgjorde 22.037 t.kr. for 2018/19. Stigningen kan primært henføres til udlejning af færdiggjorte ejendomme.

Selskabets soliditet udgør 33,2% mod 35,2% sidste år. Korrigeres der for den udskudte skatteforpligtelse, udgør soliditetsgraden 41,5% mod 44,4% sidste år.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes et resultat af driften i regnskabsåret 2020/21 på samme niveau som i indeværende år.

Ledelsesberetning

Særlige forudsætninger for virksomhedens forventede udvikling

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld, likvider samt mellemregninger med koncernforbundne virksomheder udgør 367.607 t.kr. Prioritetsgælden er variabelt forrentet, og øvrige rentebærende tilgodehavender og gældsforpligtelser følger det generelle renteniveau på baggrund heraf.

Med udgangspunkt i den rentebærende nettogæld ved udgangen af 2019/20 vil en ændring på ét procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på 3.676 t.kr. Selskabet afdækker ikke renterisici, da dette ikke vurderes at være økonomisk rentabelt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C-Bolig A/S for 2019/20 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 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter fra udlejning af beboelses- og erhvervsejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 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.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 4,1 - 5,25.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

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.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Nettoomsætning		35.491.496	28.626.060
Ejendomsomkostninger		(5.292.417)	(3.692.539)
Andre eksterne omkostninger		(568.595)	(345.574)
Bruttoresultat		29.630.484	24.587.947
Personaleomkostninger	1	(1.952.180)	(1.192.064)
Resultat før af- og nedskrivninger		27.678.304	23.395.883
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(78.437)	(3.971)
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		27.599.867	23.391.912
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		(6.754.195)	52.206.273
Resultat før finansielle poster		20.845.672	75.598.185
Finansielle indtægter	2	324.167	317.747
Finansielle omkostninger	3	(2.001.694)	(1.672.717)
Resultat før skat		19.168.145	74.243.215
Skat af årets resultat	4	(4.352.758)	(16.333.204)
Årets resultat		14.815.387	57.910.011
Overført resultat		14.815.387	57.910.011
		14.815.387	57.910.011

Balance pr. 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	660.378.729	449.964.644
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	439.690	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	<u>84.150.339</u>	<u>290.315.323</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>744.968.758</u>	<u>740.279.967</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>744.968.758</u>	<u>740.279.967</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		80.323.411	42.491.775
Andre tilgodehavender		518.287	530.687
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.766</u>	<u>17.766</u>
Tilgodehavender		<u>80.859.464</u>	<u>43.040.228</u>
Likvide beholdninger		<u>49.341.101</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>130.200.565</u>	<u>43.040.228</u>
Aktiver i alt		<u>875.169.323</u>	<u>783.320.195</u>

Balance pr. 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>289.771.177</u>	<u>274.955.790</u>
Egenkapital		<u>290.271.177</u>	<u>275.455.790</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>72.615.642</u>	<u>72.581.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>72.615.642</u>	<u>72.581.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>497.118.762</u>	<u>347.860.210</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>497.118.762</u>	<u>347.860.210</u>
Banker		0	3.501.420
Modtagne forudbetalinger fra kunder		791.767	850.998
Leverandører af varer og tjenesteydelser		649.659	1.770.222
Gæld til tilknyttede virksomheder		152.732	69.934.153
Selskabsskat		4.318.116	3.269.204
Anden gæld		493.726	291.383
Deposita		<u>8.757.742</u>	<u>7.805.815</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>15.163.742</u>	<u>87.423.195</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>512.282.504</u>	<u>435.283.405</u>
Passiver i alt		<u>875.169.323</u>	<u>783.320.195</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	500.000	274.955.790	275.455.790
Årets resultat	0	14.815.387	14.815.387
Egenkapital 30. juni 2020	500.000	289.771.177	290.271.177

Noter til årsrapporten

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.868.962	1.139.245
Pensioner	19.361	0
Andre omkostninger til social sikring	40.248	34.316
Andre personaleomkostninger	<u>23.609</u>	<u>18.503</u>
	<u>1.952.180</u>	<u>1.192.064</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>4</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	320.531	313.769
Andre finansielle indtægter	<u>3.636</u>	<u>3.978</u>
	<u>324.167</u>	<u>317.747</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	79.881	434.424
Andre finansielle omkostninger	<u>1.921.813</u>	<u>1.238.293</u>
	<u>2.001.694</u>	<u>1.672.717</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	4.318.116	3.269.204
Årets udskudte skat	<u>34.642</u>	<u>13.064.000</u>
	<u>4.352.758</u>	<u>16.333.204</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2019	253.148.328
Tilgang i årets løb	10.493.417
Overførsler i årets løb	<u>119.674.863</u>
Kostpris 30. juni 2020	<u>383.316.608</u>
Værdireguleringer 1. juli 2019	196.816.316
Årets værdireguleringer	(6.754.195)
Overførsler i årets løb	<u>87.000.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2020	<u>277.062.121</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	<u>660.378.729</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseredemodel.

Det vægtede afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,9% pr. 30. juni 2020. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 61,43 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommene udgør gennemsnitlig 1.021 kr. mod sidste år 1.404 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 35.365 m2. Der er i regnskabsåret realiseret tomgang for i alt 1.020 t.kr. i ejendommene. Tomgangsprocenten udgør 2,8%.

Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemål med forventet tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3 – 6 måneder.

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhedsanalysen fordeles geografisk som følger:

<u>Geografisk placering</u>	<u>Samlet dagsværdi mio. kr.</u>	<u>Kapitalise- ringsfaktor i %</u>	<u>Vægtet afkast- krav i %</u>	<u>Reducering i dagsværdi som følge af en for- øgelse af afkast- krav på 0,5%-point Mio. kr.</u>
Boliglejemaal, Vejle	52,1	5,1	5,1	4,7
Boliglejemaal, Aarhus	343,4	4,8	4,8	32,7
Boliglejemaal, Hedensted	51,6	5,4	5,4	4,4
Boliglejemaal, Kolding	213,4	4,9	4,9	19,7
	<u>660,4</u>		<u>4,9</u>	<u>61,4</u>

Følgende ejendomme under udførelse er pr. 30.06.2020 af ledelsen værdiansat til dagsværdi:

Boliglejemaal, Aarhus	<u>84,1</u>
	<u>84,1</u>

Ejendomme under udførelse er optaget til dagsværdi baseret på markedsværdiberegninger ud fra forventet nettoleje og er endvidere underbygget af eksterne vurderinger eller købstilbud

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
Kostpris 1. juli 2019	66.172	183.042.823
Tilgang i årets løb	518.128	782.379
Overførsler i årets løb	0	(119.674.863)
Kostpris 30. juni 2020	<u>584.300</u>	<u>64.150.339</u>
Opskrivninger 1. juli 2019	0	107.000.000
Overførsler i årets løb	0	(87.000.000)
Opskrivninger 30. juni 2020	<u>0</u>	<u>20.000.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	66.173	0
Årets afskrivninger	78.437	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020	<u>144.610</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	<u>439.690</u>	<u>84.150.339</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2019	Gæld 30. juni 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>347.860.210</u>	<u>497.118.762</u>	<u>0</u>	<u>494.786.492</u>
	<u>347.860.210</u>	<u>497.118.762</u>	<u>0</u>	<u>494.786.492</u>

Noter til årsrapporten

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet K.L.H. 2 ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Gælden udgør pr. 30. juni 2020 497.118 t.kr. mod 347.860 t.kr. i 2018/19.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 744.529 t.kr. mod 449.965 t.kr. i 2018/19.