

B. Dahl Knudsen ApS
Hammershusvej 10C, 7400 Herning

CVR-nr. 32 81 61 18

Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2021.

Chris Dahl Coster
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for B. Dahl Knudsen ApS.

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 4. juni 2021

Direktion

Chris Dahl Coster

Heinrich Gustafson

Bestyrelse

Chris Dahl Coster
formand

Pia Coster

Ulla Dahl Gustafson

Heinrich Gustafson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i B. Dahl Knudsen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for B. Dahl Knudsen ApS 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 regnskabsbrugerne 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.

Ikast, den 4. juni 2021

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Lars Ole Mortensen

statsautoriseret revisor
mne16538

Selskabsoplysninger

Selskabet	B. Dahl Knudsen ApS Hammershusvej 10C 7400 Herning Telefon: 96 60 02 22 CVR-nr.: 32 81 61 18 Stiftet: 27. september 1984 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Chris Dahl Coster, formand Pia Coster Ulla Dahl Gustafson Heinrich Gustafson
Direktion	Chris Dahl Coster Heinrich Gustafson
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Handelsbanken, Østergade 2, 7400 Herning
Dattervirksomhed	Skolegade Herning ApS, Herning

Hovedtal og nøgletal

	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	1.252	1.541	1.455	1.319	1.221
Resultat af primær drift	104	1.093	777	-2.093	704
Finansielle poster, netto	-1.046	1.566	85	4.782	373
Årets resultat	-873	2.457	829	3.183	973
Balance:					
Balancesum	31.428	34.416	32.484	32.877	29.495
Egenkapital	13.644	14.917	12.860	12.431	13.896
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	14,0	74,7	57,6	-158,7	57,7
Soliditetsgrad	43,4	43,3	39,6	37,8	47,1
Egenkapitalforrentning	-6,1	17,7	6,6	24,2	7,3

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i investering og udlejning af udlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og en investors forrentningskrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det gennemsnitlige anvendte afkastkrav på 7,3 % forøges med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 1.761 t.kr. efter skat.

Under henvisning til ejendommenes beliggenhed, udlejningsprocent mv. er det vor opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

Selskabets kapitalandele i tilknyttet virksomhed er indregnet og målt til indre værdi. Den tilknyttede virksomheds aktivitet er udlejning af en investeringsejendom. Ejendommen indregnes og måles til dagsværdi, hvilket er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvilket indebærer, at ejendommens forventede driftsresultat tilbagediskonteres med et afkastkrav på gennemsnitlig 3,8 %. Hvis dette afkastkrav ændres med +/- 1 %, ændres værdiansættelsen af selskabets ejendom med -2.919 t.kr./+ 5.263 t.kr.

Selskabets øvrige kapitalandele er indregnet og målt til dagsværdi. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af de ejendomme, der er besiddet af virksomheden, som er indregnet under andre kapitalandele.

Der har herudover ikke været usikkerheder ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -873 t.kr. mod 2.457 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for B. Dahl Knudsen ApS 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 tilbageførsler 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

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

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 værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandel i tilknyttet virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 ejendommens 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”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

Anvendt regnskabspraksis

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

B. Dahl Knudsen ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsætning	1.251.592	1.540.891
Andre eksterne omkostninger	-47.623	-51.272
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-529.407	-338.766
Værdiregulering af investeringsejendomme	-500.000	0
3 Personaleomkostninger	-70.554	-58.157
Driftsresultat	104.008	1.092.696
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	72.651	1.052.268
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-575.000	754.000
Andre finansielle indtægter	13.903	161.660
4 Øvrige finansielle omkostninger	-557.968	-401.514
Resultat før skat	-942.406	2.659.110
5 Skat af årets resultat	68.938	-201.668
Årets resultat	-873.468	2.457.442
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.577.349	1.052.268
Udbytte for regnskabsåret	0	400.000
Overføres til overført resultat	703.881	1.005.174
Disponeret i alt	-873.468	2.457.442

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2020	2019
Anlægsaktiver		
6 Investeringsejendomme	18.500.000	19.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.500.000</u>	<u>19.000.000</u>
7 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	6.100.278	7.677.627
8 Andre værdipapirer og kapitalandele	6.325.000	6.900.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>12.425.278</u>	<u>14.577.627</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>30.925.278</u>	<u>33.577.627</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	44.775	0
Andre tilgodehavender	11.936	0
Tilgodehavender i alt	<u>56.711</u>	<u>0</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	443.148	795.737
Værdipapirer i alt	<u>443.148</u>	<u>795.737</u>
Likvide beholdninger	3.117	42.537
Omsætningsaktiver i alt	<u>502.976</u>	<u>838.274</u>
Aktiver i alt	<u>31.428.254</u>	<u>34.415.901</u>

Balance 31. december

Passiver	2020	2019
Note		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	134.000	134.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.432.444	3.009.793
Overført resultat	12.077.518	11.373.637
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	400.000
Egenkapital i alt	13.643.962	14.917.430
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.571.000	1.625.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.571.000	1.625.000
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	10.273.571	10.546.994
10 Anden gæld	2.372.001	2.767.334
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.645.572	13.314.328
Kortfristet del af langfristet gæld	789.974	834.125
Gæld til pengeinstitutter	327.330	670.961
Forudbetalinger og deposita	320.790	334.290
Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.668	59.281
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.660.233	1.645.207
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.127	1.127
Selskabsskat	0	112.381
11 Anden gæld	416.598	891.941
Periodeafgrænsningsposter	0	9.830
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.567.720	4.559.143
Gældsforpligtelser i alt	16.213.292	17.873.471
Passiver i alt	31.428.254	34.415.901
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
2 Oplysninger om dagsværdi		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	134.000	1.957.525	10.368.463	400.000	12.859.988
Udloddet udbytte	0	0	0	-400.000	-400.000
Henlæggelse af årets resultat	0	1.052.268	1.005.174	400.000	2.457.442
Egenkapital 1. januar 2020	134.000	3.009.793	11.373.637	400.000	14.917.430
Udloddet udbytte	0	0	0	-400.000	-400.000
Henlæggelse af årets resultat	0	-1.577.349	703.881	0	-873.468
	134.000	1.432.444	12.077.518	0	13.643.962

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og en investors forrentningskrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det gennemsnitlige anvendte afkastkrav på 4,3 % forøges med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 1.761 t.kr. efter skat.

Under henvisning til ejendommenes beliggenhed, udlejningsprocent mv. er det vor opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

Selskabets kapitalandele i tilknyttet virksomhed er indregnet og målt til indre værdi. Den tilknyttede virksomheds aktivitet er udlejning af en investeringsejendom. Ejendommen indregnes og måles til dagsværdi, hvilket er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvilket indebærer, at ejendommens forventede driftsresultat tilbagediskonteres med et afkastkrav på gennemsnitlig 3,8 %. Hvis dette afkastkrav ændres med +/- 1 %, ændres værdiansættelsen af selskabets ejendom med -2.919 t.kr./+ 5.263 t.kr.

Selskabets øvrige kapitalandele er indregnet og målt til dagsværdi. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af de ejendomme, der er besiddet af virksomheden, som er indregnet under andre kapitalandele.

Der har herudover ikke været usikkerheder ved indregning eller måling.

2. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Unoterede værdipapirer og kapital- andele</u>	<u>Børsnoterede værdipapirer og kapital- andele</u>
Dagsværdi 31. december	18.500.000	6.325.000	443.148
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-500.000	-525.000	14.307
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0	0

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	70.554	50.259
Pensioner	0	6.500
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>1.398</u>
	<u>70.554</u>	<u>58.157</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	26.046	34.483
Andre finansielle omkostninger	<u>531.922</u>	<u>367.031</u>
	<u>557.968</u>	<u>401.514</u>
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-14.938	162.668
Årets regulering af udskudt skat	<u>-54.000</u>	<u>39.000</u>
	<u>-68.938</u>	<u>201.668</u>
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	<u>12.018.679</u>	<u>12.018.679</u>
Kostpris 31. december	<u>12.018.679</u>	<u>12.018.679</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	6.981.321	6.981.321
Årets regulering til dagsværdi	<u>-500.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>6.481.321</u>	<u>6.981.321</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>18.500.000</u>	<u>19.000.000</u>

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,3
Højeste afkastprocent	8
Laveste afkastprocent	5,75

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.258 t.kr.

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
7. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar	4.667.834	4.667.834
Kostpris 31. december	4.667.834	4.667.834
Nedskrivninger 1. januar	3.009.793	1.957.525
Årets resultat	72.651	1.052.268
Udbytte	-1.650.000	0
Opskrivninger 31. december	1.432.444	3.009.793
Regnskabsmæssig værdi 31. december	6.100.278	7.677.627
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Skolegade Herning ApS	Herning	100 %

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
8. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar	2.337.500	2.337.500
Kostpris 31. december	2.337.500	2.337.500
Opskrivninger 1. januar	4.562.500	3.808.500
Årets opskrivninger	-575.000	754.000
Opskrivninger 31. december	3.987.500	4.562.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december	6.325.000	6.900.000
Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen i henhold til mægler- vurderinger af udlejningsejendommene.		
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.668.212	10.985.786
Heraf forfalder inden for 1 år	-394.641	-438.792
	10.273.571	10.546.994
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	9.006.566	5.423.126
10. Anden gæld		
Anden gæld i alt	2.767.334	3.162.667
Heraf forfalder inden for 1 år	-395.333	-395.333
	2.372.001	2.767.334
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	790.669	1.186.002
11. Anden gæld		
Af posten udgør gæld til tredjemand 136 t.kr.		
12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.988 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 18.500 t.kr.		

Noter

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Herudover er værdipapirer med kursværdi på 443 t.kr. samt bankindestående på 3 t.kr. stillet til sikkerhed for bankengagement.

13. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for den tilknyttede virksomheds realkreditlån. Den tilknyttede virksomheds gæld, som er omfattet af kautionen, udgør pr. 31. december 2020 i alt 3.682 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 45 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.