

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## K/S Vericenter

P. Hiort-Lorenzens Vej 2A 1.  
8000 Aarhus C

CVR-nr. 34 00 47 22

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 05/03 2021

---

Søren Poulsen  
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. januar - 31. december 2020    | 10          |
| Balance pr. 31. december 2020                      | 11          |
| Egenkapitalopgørelse                               | 13          |
| Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2020 | 14          |
| Noter til årsrapporten                             | 15          |

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Vericenter  
P. Hiort-Lorenzens Vej 2A 1.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 34 00 47 22  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020  
Hjemsted: Aarhus

### Antal

#### kommanditistanparter

4

### Bestyrelse

Søren Poulsen, Formand  
Finn Lykke Randrup  
Ole Brøgger  
Knud Aage Jørgensen

### Komplementar

Komplementarselskabet Vericenter ApS

### Revision

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S Vericenter.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 5. marts 2021

## Komplementar

Komplementarselskabet Vericenter  
ApS

## Bestyrelse

Søren Poulsen  
Formand

Finn Lykke Randrup

Ole Brøgger

Knud Aage Jørgensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i K/S Vericenter

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vericenter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 og pengestrømme 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 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.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Horsens, den 5. marts 2021

### **Roesgaard**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Poul Erik Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18618

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, eje og udleje erhvervs- og udlejningsejendomme i Aarhus Kommune.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til årsrapportens note 1.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 3.125.221, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 25.408.705.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Vericenter for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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.

### Vederlag til komplementarer

Der er ikke i resultatopgørelsen indregnet vederlag til virksomhedens komplementarer.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter fra lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget i henhold til de indgåede kontrakter.

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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger (samlet) omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## 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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån.

### Skatter

Det skattemæssige resultat af virksomheden indgår i komplementarens personlige indkomst- og formueopgørelse. Skyldige og udskudte skatter indregnes derfor ikke i resultatopgørelsen og balancen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### 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.

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.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020**

|  | <u>Note</u> | <u>2020</u><br>kr.      | <u>2019</u><br>kr.      |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Nettoomsætning</b>                      |             | <b>4.627.209</b>        | <b>4.533.609</b>        |
| Andre eksterne omkostninger                |             | <u>(838.957)</u>        | <u>(955.715)</u>        |
| <b>Bruttoresultat</b>                      |             | <b>3.788.252</b>        | <b>3.577.894</b>        |
| Finansielle omkostninger                   |             | <u>(663.031)</u>        | <u>(1.368.137)</u>      |
| <b>Årets resultat</b>                      |             | <b><u>3.125.221</u></b> | <b><u>2.209.757</u></b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                         |                         |
| Overført resultat                          |             | <u>3.125.221</u>        | <u>2.209.757</u>        |
|  |             | <b><u>3.125.221</u></b> | <b><u>2.209.757</u></b> |

**Balance pr. 31. december 2020**

|                                    | <u>Note</u> | <u>2020</u><br>kr. | <u>2019</u><br>kr. |
|------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                     |             |                    |                    |
| Investeringsejendomme              | 1           | 65.217.343         | 65.217.343         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>    |             | <b>65.217.343</b>  | <b>65.217.343</b>  |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>         |             | <b>65.217.343</b>  | <b>65.217.343</b>  |
| Andre tilgodehavender              |             | 0                  | 161.021            |
| Tilgodehavende varmeregnskaber mv. |             | 0                  | 175.298            |
| Periodeafgrænsningsposter          |             | 37.631             | 36.040             |
| <b>Tilgodehavender</b>             |             | <b>37.631</b>      | <b>372.359</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>     |             | <b>37.631</b>      | <b>372.359</b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>               |             | <b>65.254.974</b>  | <b>65.589.702</b>  |

**Balance pr. 31. december 2020**

|   | <u>Note</u> | <u>2020</u><br>kr. | <u>2019</u><br>kr. |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Passiver</b>                                     |             |                    |                    |
| Virksomhedskapital                                  |             | 15.000.000         | 15.000.000         |
| Overført resultat                                   |             | 10.408.705         | 7.283.484          |
| <b>Egenkapital</b>                                  |             | <b>25.408.705</b>  | <b>22.283.484</b>  |
| Andre hensættelser                                  |             | 62.625             | 38.080             |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                 |             | <b>62.625</b>      | <b>38.080</b>      |
| Gæld til realkreditinstitutter                      |             | 32.283.489         | 33.342.607         |
| Deposita  |             | 896.586            | 876.277            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>              | 2           | <b>33.180.075</b>  | <b>34.218.884</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser  | 2           | 1.061.998          | 1.054.406          |
| Kreditinstitutter                                   |             | 3.841.895          | 6.738.718          |
| Skyldige omkostninger                               |             | 75.968             | 302.864            |
| Mellemregning, Komplementarselskabet Vericenter ApS |             | 26.713             | 29.289             |
| Andre skyldige omkostninger                         |             | 1.596.995          | 923.977            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>              |             | <b>6.603.569</b>   | <b>9.049.254</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                     |             | <b>39.783.644</b>  | <b>43.268.138</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                               |             | <b>65.254.974</b>  | <b>65.589.702</b>  |
| Eventualforpligtelser                               | 3           |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser               | 4           |                    |                    |

## Egenkapitaloppgørelse

|                                      | <u>Virksomheds-<br/>kapital</u> | <u>Overført<br/>resultat</u> | <u>I alt</u>      |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020           | 15.000.000                      | 7.283.484                    | 22.283.484        |
| Årets resultat                       | 0                               | 3.125.221                    | 3.125.221         |
| <b>Egenkapital 31. december 2020</b> | <b>15.000.000</b>               | <b>10.408.705</b>            | <b>25.408.705</b> |

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2020

|  | <u>Note</u> | <u>2020</u><br>kr. | <u>2019</u><br>kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Årets resultat                                       |             | 3.125.221          | 2.209.757          |
| Reguleringer   | 5           | 663.031            | 1.368.137          |
| Ændring i driftskapital                              | 6           | 823.128            | 222.348            |
| <b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b> |             | <b>4.611.380</b>   | <b>3.800.242</b>   |
| Renteudbetalinger og lignende                        |             | (663.031)          | (1.368.136)        |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>              |             | <b>3.948.349</b>   | <b>2.432.106</b>   |
| Køb af materielle anlægsaktiver                      |             | 0                  | (2.004.940)        |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>        |             | <b>0</b>           | <b>(2.004.940)</b> |
| Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter    |             | (1.051.526)        | (21.114.953)       |
| Optagelse af gæld til realkreditinstitutter          |             | 0                  | 22.580.000         |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>       |             | <b>(1.051.526)</b> | <b>1.465.047</b>   |
| <b>Ændring i likvider</b>                            |             | <b>2.896.823</b>   | <b>1.892.213</b>   |
| Kassekredit  |             | (6.738.718)        | (8.630.931)        |
| Likvider 1. januar 2020                              |             | (6.738.718)        | (8.630.931)        |
| <b>Likvider 31. december 2020</b>                    |             | <b>(3.841.895)</b> | <b>(6.738.718)</b> |
| Likvider specificeres således:                       |             |                    |                    |
| Kassekredit  |             | (3.841.895)        | (6.738.718)        |
| <b>Likvider 31. december 2020</b>                    |             | <b>(3.841.895)</b> | <b>(6.738.718)</b> |



## Noter til årsrapporten

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

|  | <u>Investeringsejendomme</u> |
|--|------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2020                        | 47.474.646                   |
| Kostpris 31. december 2020                     | 47.474.646                   |
| Værdireguleringer 1. januar 2020               | 17.742.697                   |
| Værdireguleringer 31. december 2020            | 17.742.697                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b> | <b>65.217.343</b>            |

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

##### Nyere retailejendom i Aarhus

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommens budgetterede driftsresultater de kommende år på gennemsnit t.kr. 3.491 forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da dette både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 5,13%, hvilket ligger på niveau end det generelle afkastkrav for standard beliggende nyere retailejendomme i Aarhus ifølge Colliers markedspuls for 4. kvartal 2020. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på t.kr. 65.217.

## Noter til årsrapporten

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 5 % og 7 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 8 % og 10 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 1 % og 2 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 5 % og 6 % af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et afkastkrav på 5,13 %.

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

| Ændringer i         | (0,50)%<br>kr. | Basis<br>kr. | 0,50 %<br>kr. |
|---------------------|----------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent       | (0,50)         | 0,00         | 0,50          |
| Dagsværdi           | 68.495.000     | 65.217.000   | 62.129.000    |
| Ændring i dagsværdi | 3.278.000      | 0            | (3.088.000)   |

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2020 | Gæld<br>31. december<br>2020 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 34.397.013             | 33.345.487                   | 1.061.998          | 26.213.374             |
| Deposita                       | 876.277                | 896.586                      | 0                  | 0                      |
|                                | <b>35.273.290</b>      | <b>34.242.073</b>            | <b>1.061.998</b>   | <b>26.213.374</b>      |

## Noter til årsrapporten

### 3 Eventualforpligtelser

Der er ikke afsat udskudt skat i årsrapporten, da dette afhænger af den enkelte komplementars skattemæssige forhold.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 33.345, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 65.217. Indretning og inventar kan være omfattet af pantet i ejendomme i henhold til reglerne om tilbehørspant.

Der er endvidere gennem banker stillet tabsgaranti for realkreditlån. Tabsgarantien udgør pr. 31. december 2020 t.kr. 2.012.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 10.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 10.000 til sikkerhed for bankgæld.

|   | <u>2020</u><br>kr.    | <u>2019</u><br>kr.      |
|---|-----------------------|-------------------------|
| <b>5 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>            |                       |                         |
| Finansielle omkostninger                                | <u>663.031</u>        | <u>1.368.137</u>        |
|   | <b><u>663.031</u></b> | <b><u>1.368.137</u></b> |
| <b>6 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b> |                       |                         |
| Regulering af hensættelser                              | 24.545                | 24.182                  |
| Ændring i tilgodehavender                               | 334.728               | 73.328                  |
| Ændring i leverandører, skyldige omkostninger mv.       | 443.546               | 60.354                  |
| Regulering af deposita                                  | <u>20.309</u>         | <u>64.484</u>           |
|   | <b><u>823.128</u></b> | <b><u>222.348</u></b>   |