



**Revisionscentret Aabenraa**  
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa  
**T** 7462 4949  
**E** aabenraa@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

*FSR - danske revisorer*

Til Erhvervsstyrelsen

HB Aabenraa A/S  
Aabenraa

CVR nr. 40 72 80 15

Årsrapport for 2020  
(46. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 24/6 2021

Dirigent Søren Ravn

Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder

**Tal med os**

# Indholdsfortegnelse

## *Inhaltsverzeichnis*

	Side <i>Seite</i>
Ledelsespåtegning	2
<i>Erklärung der Geschäftsleitung</i>	
Den uafhængige revisors erklæringer	3-5
<i>Prüfungsvermerk des unabhängigen Prüfers</i>	
Ledelsens årsberetning	6-7
<i>Jahresbilanz der Geschäftsleitung</i>	
Anvendt regnskabspraksis	8-15
<i>Bewertungs- und Ausweisprinzipien</i>	
Resultatopgørelse	16-17
<i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	
Balance	19-20
<i>Bilanz</i>	
Noter til årsrapport	21-25
<i>Anhang zum Jahresabschluss</i>	

Den tyske del af dette parallelle dokument på dansk og tysk er en uofficiel oversættelse af den oprindelige danske tekst. I tilfælde af tvister eller misforståelser som følge af tolkningen af oversættelsen, skal den danske sprogversion være gældende.

*Der deutsche Teil dieses parallelen Dokuments in Dänisch und Deutsch ist eine inoffizielle Übersetzung des dänischen Originaltexts. Bei Zweifel oder Missverständnissen infolge der Auslegung der Übersetzung ist die dänische Version anzuwenden.*

## Ledelsespåtegning *Erklärung der Geschäftsleitung*

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020 for HB Aabenraa A/S, Aabenraa.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*Der Aufsichtsrat und die Geschäftsleitung haben den Jahresabschluss und die Jahresbilanz für das Geschäftsjahr 2020 für die HB Aabenraa A/S behandelt und genehmigt.*

*Die Jahresbilanz ist in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt worden.*


*Die Jahresbilanz ermittelt unserer Meinung nach ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sowie des Ergebnisses 1. Januar - 31. Dezember 2020.*

*Unserer Meinung nach enthält der Lagebericht eine zutreffende Darstellung der im Bericht erwähnten Verhältnisse.*

*Die Jahresbilanz wird zur Genehmigung in der Hauptversammlung empfohlen.*

### Direktion (Geschäftsleitung)

Aabenraa, den 12. april 2021




---

Per Horup

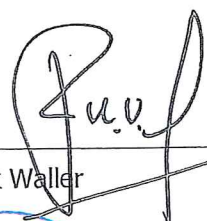
### Bestyrelse (Aufsichtsrat)

Aabenraa, den 12. april 2021



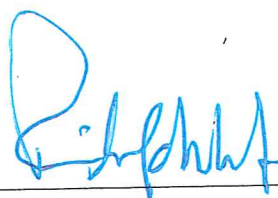

---

Per Horup




---

Frank Waller



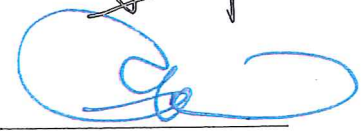

---

Finn Wohlert




---

Andy Andersen




---

Lars Lyngsdal Sørensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i HB Aabenraa A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HB Aabenraa A/S, Aabenraa for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet for HB Aabenraa A/S 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 2020 til 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 regnskabsbrugerne 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:

- 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.

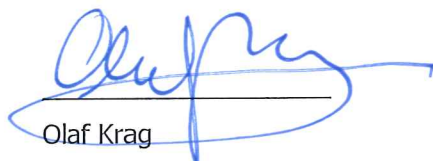
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabenraa, den 12. april 2021

#### Revisionscentret i Aabenraa

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36



Olaf Krag

Registreret revisor

MNE nr.: mne689

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og udlejning af ejendomme, samt at fungere som holdingselskab for datterselskaber.

### Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat efter skat udgør kr. 12.789.681 mod sidste års resultat på kr. 9.402.301

Årets resultat af egen virksomhed er som forventet.

### Datterselskaber

Driften af datterselskaberne er forløbet som forventet.

### Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendommene er værdireguleret fra kostpriser til anslået dagsværdi, kr. 75.100.000, pr. 31. december 2020. Der er i regnskabsåret foretaget en værdireguleringen på kr. 400.000, der er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Ledelsen har fastsat dagsværdien ud fra en afkastbaseret model, da der ikke er sammenlignelige handler eller foretaget en vurdering af sagkyndig.

Den anvendte afkastsats er individuelt fastsat ud fra bygningernes beliggenhed og markedsafkast i området samt at selskabets ejendomme er løbende vedligeholdt og har en boligstandard blandt de bedste på markedet. Afkastsatsen for ejendommene er fastsat i intervallet 6,2 - 6,5 % p.a.

### Særlige risici

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelse af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

#### Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f.eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

#### Regulering

Ændringer i ejendommenes resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

#### Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommenes resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommenes anvendelse, forbedringer, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.



## Jahresbericht der Geschäftsleitung

### **Hauptgeschäftstätigkeit**

Die Aktivität der Gesellschaft ist Investition in und Vermietung von Immobilien, sowie die Funktion als Holdinggesellschaft für die Töchtergesellschaften zu sein.

### **Entwicklung im Geschäftsjahr**

Der Jahresabschluss für 2020 weist einen Gewinn von DKK. 12.789.681. Der Gewinn im Vorjahr betrug DKK. 9.402.301

Der Betrieb der eigenen Immobilien ist den Erwartungen gemäß verlaufen.

### **Tochterunternehmen**

Der Betrieb der Töchtergesellschaften ist den Erwartungen gemäß verlaufen.

### **Bewertung der Immobilienanlagen**

Der Wert der Immobilienanlagen ist auf einen vorsichtig geschätzten Tageswert per 31. Dezember 2020 DKK 75.100.000 reguliert worden. Es ist eine individuelle Bewertung aller Immobilien vorgenommen worden.

Die Tageswerte wurden von der Geschäftsleitung mit der Hilfe einer Rentabilitätskalkulation festgestellt, da es keine vergleichbaren Handel oder unabhängige Bewertungen gibt.

Die in der Rentabilitätskalkulation verwendeten Renditen sind Intervall von 6,2 % bis 6,5 % festgelegt worden. Dies auf der Grundlage, dass die Immobilien ständig Instand gehalten werden und einen vom Markt geforderten hohen Wohnungsstandard haben.

### **Besondere Risiken**

Folgende Faktoren können, wenn das Gewinnmodell verwendet wird, die künftige Wertschätzung von Immobilien und damit auch die finanziellen Lage beeinflussen:

#### **Marktverhältnisse**

Änderungen der Marktverhältnisse umfassen Faktoren, die Marktgewinn auf den einzelnen Immobilien beeinflussen können, wie z.B. Nachfrage nach Investitionsimmobilien und Mietobjekten, Zinsniveau und Zinserwartungen, Währungsänderungen, geografische Verhältnisse usw.

#### **Änderungen der Ergebnisse**

Änderungen der Ergebnisse der Immobilien, die sich auf die Bewertung auswirken können, umfassen hauptsächlich nicht einflussreiche Bedingungen wie Änderungen der jährlichen Mieteinnahmen (normale Mietanpassungen) und Änderungen der Betriebskosten.

#### **Entwicklung**

Bei der Entwicklung handelt es sich um Verhältnisse, die zu Änderungen der Ergebnisse der Immobilien führen können wie z.B. Modernisierung, für höhere / niedrigere Mieteinnahmen, Änderungen in leerstehenden Wohnräumen und Änderungen der Kosten/Einnahmen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Undladelser

Under henvisning til årsregnskabslovens §110, har selskabets ledelse valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab, idet koncernvirksomhederne på balancetidspunktet tilsammen ikke overskrider to af følgende størrelser:

1. En balancesum på 44 mio. kr.,
2. en nettoomsætning 89 mio. kr. og
3. et gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede i løber af året på 50.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra bolig og erhvervsudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen indregnes skel. moms og med fradrag af leverede varme-, vand og andre bidrag, der indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter, forsikringer og andre omkostninger, som ikke betales af lejere.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste og tab salg af materielle anlægsaktiver samt andre indtægter og udgifter.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger, der omfatter løn, pension og andre omkostninger til ansatte og ledelse. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne tilskud fra offentlige myndigheder.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.



### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i sambeskatning med dens danske datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### Balancen

#### Investeringsjendomme

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Den af selskabet anvendte model indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
- 3) -driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendige vedligeholdelse etc.)
- 4) -administration  
= nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent  
= kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat /afkastprocent(5)/100)
- 6) + refusionsaldi
- 7) - korrektioner til dagsværdi
- 8) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionsaldi (6) - korrektioner (7).

### 1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for 2021. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje.

### 2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

### 3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

### 4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktisk anvendte omkostninger.

### 5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

### 6) Refusionsaldi

Refusionsaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

### 7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver samt leje for uudlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

### 8) Dagsværdien

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før renter og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionsaldi m.m. tillægges.

Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris investeringsejendomme kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Værdien af de udenlandske kapitalandele i datterselskaberne Horup Immobilien GmbH, Horup Medimaris GmbH og Horup Innovations-Bau GmbH er indregnet ud fra det ureviderede årsregnskab pr. 31. december 2020, udarbejdet af koncernens tyske revisor.

Kapitalandele i Horup Immobilien GmbH, Horup Medimaris GmbH og Horup Innovations-Bau GmbH måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis.

Værdiansættelsen af kapitalandelene svarer efter ledelsens skøn mindst til dagsværdien.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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 geninvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver henholdsvis passiver og omfatter afholdte omkostninger, eller modtagne indtægter, vedrørende efterfølgende regnskabsår.



### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet hæfter for sambeskattede virksomheders 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 samt 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.

### 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

*Der Jahresabschluss ist gemäß dem Gesetz über Jahresabschlüsse für Klasse B Unternehmen aufgestellt worden.*

*Gemäß dem Gesetz hat das Unternehmen gewählt in der Bilanz die Immobilienanlagen zum Tageswert aufzunehmen.*

*Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.*

### **Unterlassungen**

*Gemäß Jahresrechnungslegungsgesetzes § 110 hat die Geschäftsleitung gewählt, einen Jahresabschluss des Konzerns nicht zu erstellen, da die Konzernbetriebe zum Zeitpunkt der Bilanz gemeinsam folgende Punkte nicht überschreiten: 1. Nettoumsatz in Höhe von 89 Mill. Kronen 2. Anzahl Angestellten im Geschäftsjahr mehr als 50 3. Aktiva gesamt über 44 Mill. Kronen.*

### **Gewinn- und Verlustrechnung**

#### **Mieterträge**

*Mieterträge, die Mieterträge von Wohnungs- und Büroversmietung umfassen, werden laufend in der Gewinn- und Verlustrechnung aufgenommen und zum Ende des Jahresabschlusses periodisiert. Der Nettoumsatz wird ohne Umsatzsteuer aufgenommen und mit Abzug von gelieferter Wärme, Wasser und anderen Beiträgen, in die Gewinn- und Verlustrechnung eingerechnet.*

#### **Immobilienkosten**

*Immobilienkosten umfassen Kosten für Reparatur und Instandhaltung sowie Steuern, Abgaben, Versicherungen und andere Kosten, die von den Mietern nicht zu zahlen sind.*

#### **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen**

*Die sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen beinhalten Elemente von sekundärer Natur relativ zum Hauptgeschäft des Unternehmens, einschließlich der Gewinne aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen.*

#### **Personalkosten**

*Personalkosten umfasst Gehalt, Pension und andere Kosten für Angestellte und Geschäftsleitung.*

#### **Administrationskosten**

*Administrationskosten umfassen Kosten zur Administration.*

#### **Finanziellen Posten**

*Finanzielle Erträge und Kosten sind in der Gewinn- und Verlustrechnung mit den Beträgen aufgenommen, die dem Jahresabschluss gehört. Finanzielle Posten umfassen Zinserträge und Kosten, realisierten und nicht realisierten Kursgewinne und Verluste der Realkredite, Schulden und Transaktionen in Fremdwährung, Kosten bei Kredit Umlegung/Aufnahme, sowie Zulagen und Erstattungen im Rahmen der a` Konto Steuerordnung.*

#### **Steuern vom Jahresergebnis**

*Die voraussichtlichen Steuern vom steuerpflichtigen Einkommen der Geschäftsperiode sind in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand zu verbuchen. Gleichzeitig sind die Veränderungen bei der Rückstellung für latente Steuern als Ertrag oder Aufwand zu verbuchen.*

*Die Gesellschaft wird mit Ihren 100 % kontrollierten dänischen Tochterunternehmen im Wege der Gesamtveranlagung besteuert.*

### **Bilanz**

#### **Immobilienanlagen**

*Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden beim Erwerb zum Selbstkostenpreis angegeben. Nach dem erstmaligen Ansatz werden die Immobilien zum Tageswert bewertet. Wertanpassungen fließen in die Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten "Wertberichtigung der Immobilienanlagen".*

*Jedes Gebäude wird Jährlich individuell bewertet auf Grundlage einer Rentabilitätskalkulation. Diese Kalkulation nimmt ihren Ausgang im Budget für das kommende Jahr, mit Rücksichtnahme auf eventuelle Sonderkosten oder Sondereinnahmen, die nicht wiederkehrend sind.*



Die Rentabilitätskalkulation sieht folgendermaßen aus:

- 1) Jährlicher Mietertrag
- 2) +/- eventuelle Regulierungen der Miete zum Marktwert
- 3) - Aufwendungen (z.B. Versicherungen, Instandhaltung usw.)
- 4) - Verwaltungskosten  
= Nettoertrag (Summe 1 bis 4)
- 5) / Rendite
- 6) + Kautions- und Vorauszahlungen
- 7) - Regulierungen zum Tageswert
- 8) = Tageswert =  $(\text{Nettoertrag} / (\text{Rendite}/100)) + \text{Kautions- und Vorauszahlungen} - \text{Regulierungen}$

#### 1) Jährlicher Mietertrag

Budgetierte Erträge für 2021 liegen zum Grund. Für unbesetztes Areal wird eine vorsichtige Schätzung des Marktwertes verwendet.

#### 2) Regulierungen der Miete zum Marktwert

Bei Immobilien wo die Gesellschaft estimiert, dass der momentane Mietertrag höher ist als der Marktpreis der bei neue Vermietung zu erreichen wäre, werden Regulierungen vorgenommen um den Wert auf Grund des Marktwertes zu berechnen.

#### 3) Aufwendungen

Aufwenden für den Betrieb des Gebäudes, z.B. Versicherungen, Instandhaltung usw.

#### 4) Verwaltungskosten

Aufwand für die Administration, die erfahrungsgemäß den realisierten Kosten entsprechen.

#### 5) Rendite

Die Rendite wird jedes Jahr von der Geschäftsleitung festgestellt, teils auf Grund der Entwicklung der Marktbedingungen und teils eventuelle Änderungen der Verhältnisse der einzelnen Immobilien.

#### 6) Kautions- und Vorauszahlungen

Verbuchte Salden der Kautionen und Vorauszahlungen von Miete.

#### 7) Regulierungen zum Tageswert

Es können Regulierungen zum berechnete Tageswert vorkommen, in Form von Reservierungen (Abzug) für grössere Sanierungen oder von Mieteinnahmen, bis zum Zeitraum der Wiedervermittlung der Mitflächen.

#### 8) Tageswert

Der Tageswert wird somit auf Grund des Normalisierten Ertrages vor Zinsen und die für die individuelle Immobilie festgelegte Rendite berechnet. Dazu kommen Kautions- und Vorauszahlungen. Hiermit entsteht der berechnete Tageswert der Immobilie.

Die verwendeten Schätzungen basieren auf Informationen und Annahmen, die das Management für angemässen hält, aber die von Natur aus unsicher und unvorhersehbar sind. Die tatsächlichen Ereignisse oder Umstände wird wahrscheinlich von den in den Berechnungen angenommenen abweichen.

#### Anteile an verbundenen Unternehmen (Muttergesellschaft)

Anteile an verbundenen Unternehmen werden in der Bilanz zum anteiligen inneren Wert nach Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Muttergesellschaft ausgewiesen.

Verbundene Unternehmen mit negativem innerem Wert werden mit null Kronen bewertet und eine eventuelle Forderung an diesen Unternehmen wird, wenn diese als uneinbringlich angesehen wird, mit dem Anteil der Muttergesellschaft am negativen inneren Wert abgeschrieben. Sollte der negative innere Wert die Forderung überstiegen, wird der Restbetrag bei einer rechtlichen oder realen Verpflichtung der Muttergesellschaft zur Deckung des Bilanzfehlbetrages des verbundenen Unternehmens als Rückstellung ausgewiesen.

Der Wert der ausländischen Anteile an den Tochtergesellschaften Horup Immobilien GmbH, Horup Medimaris GmbH und Horup Innovations-Bau GmbH basiert auf den ungeprüften Abschlussbilanz vom 31. Dezember 2020, ausarbeitet von der BDO Flensburg. Die Bewertung der Anteile entspricht nach dem Ermessen der Geschäftsleitung mindesten den Buchwert der Anteile.

Forderungen

Forderungen werden mit dem amortisierten Kostpreis, abzüglich etwaiger Wertberichtigungen wegen voraussichtlichen Forderungsausfalls je nach Einschätzung der einzelnen Forderung ausgewiesen.

Periodisierte Posten

Periodisierte Posten unter Aktiva bzw. Passiva mitgerechnet umfassen erlegte Kosten, oder erhaltene Erträge betr. des nachfolgenden Geschäftsjahres.

Sonstige Kapitalanteile und Aktien

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens werden zum Marktwert zum Bilanzstichtag erfasst

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und latente Steuern

Aktuelle Steuerverbindlichkeiten und Steuerforderungen werden berechnet und in der Bilanz erfasst.

Die zu zahlenden Steuern der Tochterunternehmen, die nach den Regeln für Gesamtveranlagung besteuert werden, werden direkt auf das respektive Verrechnungskonto des Tochterunternehmens verbucht.

Latente Steuern werden auf Basis der Steuervorschriften und Steuersätze bemessen, die zum Bilanzstichtag gelten, wenn die latente Steuer voraussichtlich als laufende Steuer anfallen wird. Veränderungen der latenten Steuern aufgrund von Änderungen der Steuersätze werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten werden mit den erhaltenen Erlösen nach Abzug der angefallenen Transaktionskosten passiviert. In den Folgeperioden werden die finanziellen Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten, entsprechend dem aktivierten Wert unter Verwendung des Effektivzinssatzes, bewertet, so dass die Differenz zwischen den Erlösen und dem Nominalwert über die Kreditlaufzeit in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wird.

Hypothekenschulden werden somit zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, was für Barkredite der Restschuld des Kredits entspricht.

Sonstige Verbindlichkeiten, einschließlich Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten, verbundenen Unternehmen und sonstigen Schulden, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe des Nennwerts bewertet.

Fremdwährungsposten

Transaktionen in Fremdwährung werden zum Kurs am Transaktionstag gebucht.

Forderungen und Verbindlichkeiten in Fremdwährung sind in der Bilanz gemäß dem Wechselkurs zum Bilanzstichtag umgerechnet.

Wechselkursregulierungen fließen in den Posten "Zinsen und ähnliche Aufwendungen" der Gewinn- und Verlustrechnung ein.

## Resultatopgørelse for året 2020

### Gewinn- und Verlustrechnung 2020

Note <i>Anhang</i>	Kr.	Sidste år <i>(Vorjahr)</i>
<b>Bruttofortjeneste</b>	5.820.323	5.922.968
<b><i>Bruttoertrag</i></b>		
1. Personalemkostninger	-2.882.495	-2.750.003
<i>Personalaufwand</i>		
Andre driftsomkostninger	-51.757	-12.186
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>		
<b>Resultat før finansielle poster</b>	2.886.071	3.160.779
<b><i>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</i></b>		
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.346.602	6.365.569
<i>Erträge aus Kapitalbeteiligungen in verbundene Unternehmen</i>		
2. Andre finansielle indtægter	2.268.448	2.278.545
<i>Zinsen und ähnliche Erträge</i>		
3. Øvrige finansielle omkostninger	-1.140.356	-1.046.109
<i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>		
<b>Resultat før værdiregulering</b>	13.360.765	10.758.784
<b><i>Ergebnis vor Wertberichtigung</i></b>		
4. Værdiregulering af investeringsejendomme	400.000	-500.000
<i>Wertberichtigung der Immobilienanlagen</i>		
<b>Resultat før skat</b>	13.760.765	10.258.784
<b><i>Ergebnis vor Steuern</i></b>		
5. Skat af årets resultat	-971.084	-856.483
<i>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</i>		
<b>Årets resultat</b>	12.789.681	9.402.301
<b><i>Jahresergebnis</i></b>		

#### **Bruttofortjeneste**

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

	Kr.	Sidste år (Vorjahr)
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <b>Vorschlag zur Gewinnverwendung</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen <i>Ausschüttung des Jahres</i>	15.000.000	100.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode på kapitalandele <i>Rücklagen für nicht ausgeschüttete Gewinne aus Anteile in Tochtergesellschaften</i>	-3.222.794	5.845.770
Overført resultat <i>Gewinnvortrag neues Jahr</i>	1.012.475	3.456.531
<b>Resultatdisponering i alt</b> <b>Verwendung insgesamt</b>	<u>12.789.681</u>	<u>9.402.301</u>



## Balance pr. 31.12.2020

*Bilanz zum 31.12.2020*

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<i>Anhang</i>			<i>(Vorjahr)</i>	
<u>AKTIVER</u>				
<u>AKTIVA</u>				
<u>Anlægsaktiver</u>				
<u>Anlagevermögen</u>				
4. Investeringsejendomme	75.100.000	28,9	74.700.000	31,5
<i>Anlageimmobilien zum Tageswert gesamt</i>				
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>75.100.000</b>	<b>28,9</b>	<b>74.700.000</b>	<b>31,5</b>
<b><i>Sachanlagevermögen gesamt</i></b>				
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	26.797.775	10,3	32.220.569	13,6
<i>Kapitalanteile an Tochterunternehmen</i>				
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>26.797.775</b>	<b>10,3</b>	<b>32.220.569</b>	<b>13,6</b>
<b><i>Finanzanlagevermögen gesamt</i></b>				
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>101.897.775</b>	<b>39,2</b>	<b>106.920.569</b>	<b>45,1</b>
<b><i>Anlagevermögen gesamt</i></b>				
<u>Omsætningsaktiver</u>				
<u>Umlaufvermögen</u>				
Tilgodehavender fra tjenesteydelser	31.960	0,0	87.435	0,0
<i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>				
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	157.682.393	60,6	109.406.942	46,1
<i>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</i>				
Andre tilgodehavender	469.640	0,2	492.341	0,2
<i>Sonstige Forderungen</i>				
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>158.183.993</b>	<b>60,8</b>	<b>109.986.718</b>	<b>46,4</b>
<b><i>Forderungen gesamt</i></b>				
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>57.686</b>	<b>0,0</b>	<b>20.219.480</b>	<b>8,5</b>
<b><i>Liquide Mittel gesamt</i></b>				
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>158.241.679</b>	<b>60,8</b>	<b>130.206.198</b>	<b>54,9</b>
<b><i>Umlaufvermögen gesamt</i></b>				
<b>Aktiver i alt</b>	<b>260.139.454</b>	<b>100,0</b>	<b>237.126.767</b>	<b>100,0</b>
<b><i>Aktiva gesamt</i></b>				



## Balance pr. 31.12.2020

*Bilanz zum 31.12.2020*

Note

Anhang

	Kr.	%	Sidste år (Vorjahr)	%
<b>PASSIVER</b>				
<i>PASSIVA</i>				
<b>Egenkapital</b>				
<i>Gesellschaftskapital</i>				
Virksomhedskapital <i>Aktienkapital</i>	500.000	0,2	500.000	0,2
Reserver for nettoopskrivning på kapitalandele <i>Gewinnrücklagen für nicht ausgeschüttete Gewinne aus Anteile in Tochterunternehmen</i>	15.856.107	6,1	19.078.901	5,9
Overført overskud eller underskud <i>Gewinnvortrag neues Jahr</i>	119.871.565	46,1	119.150.266	52,0
Forslag til udbytte for regnskabsåret <i>Ausschüttung des Jahres</i>	15.000.000	5,8	100.000	0,0
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Eigenkapital gesamt</i>	<u>151.227.672</u>	<u>58,1</u>	<u>138.829.167</u>	<u>58,1</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>				
<i>Rückstellungen</i>				
5. Hensættelser til udskudt skat <i>Steuerrückstellungen</i>	7.809.868	3,0	7.427.819	3,4
Hensættelser vedrørende negativ egenkapital i tilknyttede virksomheder <i>Rückstellungen für negatives Eigenkapital in verbundene Unternehmen</i>	2.059.023	0,8	1.545.630	0,6
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <i>Rückstellungen gesamt</i>	<u>9.868.891</u>	<u>3,8</u>	<u>8.973.449</u>	<u>4,0</u>
<b>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</b>				
<i>Verbindlichkeiten (Lang- und Kurzfristige)</i>				
Gæld til realkreditinstitutter <i>Hypotheken</i>	50.321.750	19,3	49.493.928	23,5
<b>Langfristet gældsforpligtelser i alt</b> 6. <i>Langfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	<u>50.321.750</u>	<u>19,3</u>	<u>49.493.928</u>	<u>23,5</u>

## Balance pr. 31.12.2020

*Bilanz zum 31.12.2020*

Note		Kr.	%	Sidste år (Vorjahr)	%
Anhang					
6.	Kortfristet del af langfristet gæld <i>Kurzfristiger Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	2.093.000	0,8	2.978.000	1,3
	Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen</i>	33.819	0,0	53.882	0,0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Vorrauszahlungen</i>	68.374	0,0	63.598	0,0
	Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Verbindlichk. gegenüber verbund. Unternehmen</i>	35.005.561	13,5	34.848.053	12,0
	Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring <i>Sonstige Verbindlichkeiten und Sozialversicherungsbeiträge</i>	2.261.854	0,9	1.886.690	1,0
	<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b> <b><i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i></b>	<u>48.721.141</u>	<u>18,7</u>	<u>39.830.223</u>	<u>14,4</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <b><i>Verbindlichkeiten gesamt</i></b>	<u>99.042.891</u>	<u>38,1</u>	<u>89.324.151</u>	<u>37,9</u>
	<b>Passiver i alt</b> <b><i>Passiva gesamt</i></b>	<u>260.139.454</u>	<u>100,0</u>	<u>237.126.767</u>	<u>100,0</u>
7.	Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Eventualposten, Verpfändungen, Bürgschaften und Sicherheitsleistungen</i>				

## Noter til årsrapporten

### Anhang Zu Jahresabschluss

	Kr.	Sidste år Vorjahr
<b>Note 1. Personalemkostninger</b>		
<b><u>1. Personalaufwand</u></b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit <i>Durchschnittliche Anzahl von Mitarbeitern</i>	5	5
Lønninger medarbejdere og direktion <i>Löhne und Gehälter</i>	2.521.275	2.425.846
Pensionsordning <i>Renteneinzahlungen</i>	320.387	285.356
Andre udgifter til social sikring <i>Sonstige Sozialsicherungskosten</i>	40.833	38.801
	2.882.495	2.750.003
 <b>Note 2. Andre finansielle indtægter</b>		
<b><u>2. Zinsen und ähnliche Erträge</u></b>		
Renteindtægter i øvrigt <i>Sonstige Zinseinnahmen</i>	0	8.522
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder <i>Zinseinnahmen Beteiligungsgesellschaften</i>	2.201.718	2.269.914
Godtgørelser selskabsskat <i>Zinseinnahmen Finanzamt</i>	708	109
Kursregulering valutalån <i>Kursgewinn Währungen</i>	66.022	0
	2.268.448	2.278.545
 <b>Note 3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
<b><u>3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u></b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder <i>Zinskosten Beteiligungsgesellschaften</i>	640.020	627.780
Kursregulering eurolån <i>Kursregulierung Euro</i>	17.206	0
Andre renteomkostninger <i>Sonstige Zinskosten</i>	483.130	418.329
	1.140.356	1.046.109

#### **Note 4. Investerings ejendomme**

##### **Forudsætninger ved opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendommene**

Investerings ejendomme måles, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

En ejendoms dagsværdi fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før renter for det kommende år, og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastprocent).

Der henvises til beregnings- og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis.

Der er ikke budgetteret med nævneværdig tomgangsleje, da ejendommene har en god beliggende i Aabenraa og er i en god stand. Det er derfor vurderet, at der ikke er risiko for, at der ikke kan ske løbende genudlejning. Tre af ejendommene er beliggende på gågaden, med butik- og boligudlejning. De to andre ejendomme er til boligudlejning.

Ved beregningen af dagsværdien pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,2% til 6,5 % for ejendommene.

##### **Følsomhed ved opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendommene**

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

En forøgelse af afkastkravet på 0,5% vil reducere den samlede dagsværdi med 5,4 mio. kr.

En reduktion af afkastkravet på 0,5% vil forøge dagsværdien med 6,6 mio. kr.

##### **Annahmen bei der Berechnung des Tageswertes der Immobilien**

*Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden, siehe Beschreibung in den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, zum beizulegenden Tageswert bewertet.*

*Der Tageswert einer Immobilie wird auf Basis der operativen Rendite der Immobilie und einer objektbezogenen Rendite (Return Rate) ermittelt.*

*Der beizulegende Tageswert entspricht der operativen Rendite multipliziert mit 100 und dividiert durch die Rendite, die dem Barwert einer unendlichen Annuität entspricht.*

*Es wird nicht mit grösserer Leerlaufmiete gerechnet, da die Immobilien eine gute Lage haben, und diese innerhalb eines gewissen Zeitraum, wieder vermietet werden können.*

*Drei der Immobilien sind in der Fußgängerzone, mit Geschäfts- und Wohnungsvermietung.*

*Die anderen beiden Immobilien sind für die Vermietung von Wohnungen.*

*Die Rendite für die Immobilie sind im Intervall von 6,2 - 6,5% p.a. festgesetzt.*



**Finanzielle Sensibilität bei der Berechnung des Tageswertes der Immobilien**

Änderungen der Schätzungen der Renditeanforderungen für die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, wirken sich auf den in der Bilanz erfassten Werte der Immobilien, sowie auf die Wertberichtigung in der Gewinn- und Verlustrechnung aus.

Eine Erhöhung der Rendite mit 0,5% verringert den gesamten Tageswert mit 5,4 Mio. DKK.

Eine Reduzierung der Rendite mit 0,5% erhöht den gesamten Tageswert mit 6,6 Mio. DKK.

<b>Note 5. Skat af årets resultat</b>	Kr.	Sidste år
<b>Beregnet skat af årets resultat</b>	589.035	963.056
Udskudt skat på anlægsaktiver og forpligtelser ultimo	7.809.868	7.427.819
Udskudt skat på anlægsaktiver og forpligtelser primo	-7.427.819	-7.534.392
<b>Ændring af udskudte skatteforpligtelser</b>	382.049	-106.573
<b>Skat af årets resultat</b>	971.084	856.483

**Note 6. Langfristet gældsforpligtelser**

**6. Langfristede Verbindlichkeiten**

	Gæld primo år keiften Anfang	Gæld ultimo år keiften Ende	Afdrag næste år Tilgung nächstes Jahr	Restgæld efter 5 år Verbindlichkeiten nach 5 Jahren
Gæld til realkreditinstitutter Hypotheken	52.471.928	52.414.750	2.093.000	39.434.000
	52.471.928	52.414.750	2.093.000	39.434.000

**Note 7. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**7. Eventualverpflichtungen, Pfandrechte u.s.w.**

**Pant i aktiver:**

**Pfand in Anlagevermögen:**

Følgende pantebreve og ejerpantebreve er tinglyst på de af HB Aabenraa A/S ejede ejendomme.

Folgende Hypotheken und Schuldverschreibungen der Immobilien von HB Aabenraa A/S sind im Grundbuch eingetragen.



	Kr.	Sidste år
Pantehæftelser i investeringsejendomme:		
<i>Pfand in Immobilienanlagen:</i>		
Realkredit Danmark A/S (heraf i Euro 1.216.500)	59.349.000	60.593.500
Grundejernes Investeringsfond	0	4.420.000
	59.349.000	65.013.500
De pantsatte aktivers bogførte værdi udgør	75.100.000	74.700.000

*Die als Pfand gestellten Immobilien sind zu folgendem Wert gebucht*

#### **Kautionser for datterselskaber:**

##### ***Bürgschaft für Tochterunternehmen:***

Selskabet har stillet selvskyldnerkautions over for datterselskabers banklån hos Jyske Bank A/S, max. 17,2 mio. kr. og for realkreditlån i datterselskaber for 193 mio. kr. samt kautionser for 0,2 mio. kr. og betalingsgarantier på 9,6 mio. kr.

*Die Gesellschaft hat selbstschuldnerische Bürgschaften für die Bankverbindlichkeiten der Tochterunternehmen bei Jyske Bank A/S, max. DKK 17,2 Mio. und gegenüber Hypotekendarlehen mit DDK 193 Mio. gestellt. Andere Kautionsen betragen DKK 0,2 Mio. und Zahlungsgarantien betragen DKK 193 Mio.*

#### Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskattet med øvrige danske selskaber kontrolleret af administrationselskabet HB Aabenraa A/S. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet er fælles momsregistreret med flere tilknyttede selskaber ejet af HB Aabenraa A/S. Selskaberne hæfter solidarisk for det samlede momstilsvar.

*Die Gesellschaft wird gemeinsam mit anderen dänischen Unternehmen besteuert, die von der Verwaltungsgesellschaft HB Aabenraa A/S kontrolliert werden.*

*Die Gesellschaft haftet unbeschränkt und gemeinsam mit den anderen Gesellschaften für die gemeinsame Besteuerung der dänischen Körperschaftsteuer und der Quellensteuer auf Dividenden, Zinsen und Lizenzgebühren innerhalb der gemeinsamen Besteuerung.*

*Spätere Korrekturen des steuerpflichtigen gemeinsamen Steuerertrags oder der Quellensteuer können dazu führen, dass die Haftung der Gesellschaft höher ist.*

*Das Unternehmen ist gemeinsam mit mehreren verbundenen Unternehmen im Besitz von HB Aabenraa A / S Mehrwertsteuer registriert. Die Unternehmen haften gesamtschuldnerisch für die gesamte Mehrwertsteuerpflicht.*