

K.E. Ejendomme A/S
Køgevej 14, 1., 4100 Ringsted
Årsrapport for 2019/20

CVR-nr. 76 24 87 10

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 20. november 2020

dirigent: Vagn Sanggaard Jakobsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	7
Balance 30. juni	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for K.E. Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 11. november 2020

Direktion

Kim Elfving

Bestyrelse

Vagn Sanggaard Jakobsen
formand

Lasse Elfving

Kim Elfving

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i K.E. Ejendomme A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K.E. Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 bevisenheder 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 bevisenheder 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af momslovgivningen

Vi har i vores revisionspåtegning på årsrapport 2017/18 rapporteret om muligt ledelsesansvar som følge af fejlagtig indberetning af momsangivelse til Skattestyrelsen. Vi har ved dette års revision konstateret, at selskabet fortsat ikke har berigtiget forholdet, som gav anledning til rapportering ved revisionen af årsrapport 2017/18, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har i strid med momsloven indberettet fejlagtige momsangivelser til Skattestyrelsen i regnskabsåret 2019/20, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Ringsted, den 17. november 2020

Ecovis Danmark
statsautoriseret revisionsinteressentskab
CVR-nr. 28 93 95 23

Preben Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27702

Selskabsoplysninger

Selskabet	K.E. Ejendomme A/S Køgevej 14, 1. 4100 Ringsted CVR-nr.: 76 24 87 10 Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020 Hjemsted: Ringsted
Bestyrelse	Vagn Sanggaard Jakobsen, formand Lasse Elfving Kim Elfving
Direktion	Kim Elfving
Revision	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Nørregade 6B 4100 Ringsted
Advokat	Ladefoged Advokatfirma Møllegade 7 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Jyske Bank Nørregade 6 4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

K.E. Ejendomme A/S investerer i og udlejer ejendomme fortrinsvis beboelse, samt i mindre omfang erhverv.

Samtlige ejendomme ligger i Ringsted eller omegn. Ejendommene er udlejet til private personer og virksomheder.

Selskabet leverer herudover serviceydelser inden for byggebranchen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 1.073.996, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 46.109.558.

Ændring af væsentlig fejl

Ved aflæggelse af årsrapporten for 2018/19 er der ikke sket reduktion af vedligeholdelsesomkostninger, udbetalt fra Grundejernes Investeringsfond, afholdt på ejendomme omfattet af boligreguleringslovens § 18b.

Sammenligningstallene er tilpasset således, at disse udbetalinger er afspejlet i resultatopgørelsen for 2018/19.

Årets resultat er ikke påvirket som følge af fejlen.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2019/2020 kr.	2018/2019 kr.
Nettoomsætning		8.251.502	7.558.289
Produktionsomkostninger		-4.242.207	-4.007.444
Bruttoresultat		4.009.295	3.550.845
Distributionsomkostninger		-73.593	-72.200
Administrationsomkostninger		-817.211	-449.563
Resultat af ordinær primær drift		3.118.491	3.029.082
Andre driftsomkostninger		-84.000	0
Resultat af ordinær drift for dagsværdireguleringer		3.034.491	3.029.082
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		290.362	15.461.516
Resultat før finansielle poster		3.324.853	18.490.598
Finansielle indtægter		1.420	-37.281
Finansielle omkostninger	2	-1.934.570	-3.083.620
Resultat før skat		1.391.703	15.369.697
Skat af årets resultat	3	-317.707	-3.529.974
Årets resultat		1.073.996	11.839.723
Overført resultat		1.073.996	11.839.723
		1.073.996	11.839.723

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	134.963.921	129.350.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	51.848	102.729
Materielle anlægsaktiver		135.015.769	129.452.729
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.000	4.000
Finansielle anlægsaktiver		4.000	4.000
Anlægsaktiver i alt		135.019.769	129.456.729
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		100.985	225.941
Andre tilgodehavender		50.060	1.381.407
Periodeafgrænsningsposter		358.428	275.157
Tilgodehavender		509.473	1.882.505
Likvide beholdninger		68.385	5.385.553
Omsætningsaktiver i alt		577.858	7.268.058
Aktiver i alt		135.597.627	136.724.787

Balance 30. juni

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		11.500.000	11.500.000
Overført resultat		34.609.558	33.535.562
Egenkapital		46.109.558	45.035.562
Hensættelse til udskudt skat		6.779.687	6.890.584
Hensatte forpligtelser i alt		6.779.687	6.890.584
Gæld til realkreditinstitutter		64.022.356	62.809.687
Kreditinstitutter		3.713.273	4.244.926
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.856.748	4.224.434
Selskabsskat		428.604	518.628
Anden gæld		54.405	0
Deposita		2.170.561	2.203.058
Langfristede gældsforpligtelser	6	75.245.947	74.000.733
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.965.524	1.242.266
Kreditinstitutter		2.856.520	6.683.952
Leverandører af varer og tjenesteydelser		724.147	1.059.849
Selskabsskat		518.628	440.726
Anden gæld		1.397.616	1.371.115
Kortfristede gældsforpligtelser		7.462.435	10.797.908
Gældsforpligtelser i alt		82.708.382	84.798.641
Passiver i alt		135.597.627	136.724.787
Medarbejderforhold	1		
Leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	11.500.000	32.334.260	43.834.260
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	1.201.302	1.201.302
Korrigeret egenkapital 1. juli 2019	11.500.000	33.535.562	45.035.562
Årets resultat	0	1.073.996	1.073.996
Egenkapital 30. juni 2020	11.500.000	34.609.558	46.109.558

Noter

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
	kr.	kr.
1 Medarbejderforhold		
Lønninger	1.543.839	1.397.203
Pensioner	111.748	101.169
Andre omkostninger til social sikring	34.150	40.930
Andre personaleomkostninger	4.824	8.874
	<u>1.694.561</u>	<u>1.548.176</u>
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	<u>1.694.561</u>	<u>1.548.176</u>
	<u>1.694.561</u>	<u>1.548.176</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	191.588	473.820
Andre finansielle omkostninger	1.400.013	2.609.800
Kursreguleringer omkostninger	342.969	0
	<u>1.934.570</u>	<u>3.083.620</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	428.604	518.628
Årets udskudte skat	-110.897	3.011.346
	<u>317.707</u>	<u>3.529.974</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejen- domme
Kostpris 1. juli 2019	98.517.112
Tilgang i årets løb	5.323.559
Kostpris 30. juni 2020	103.840.671
Værdireguleringer 1. juli 2019	30.832.888
Årets værdireguleringer	290.362
Værdireguleringer 30. juni 2020	31.123.250
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	134.963.921

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på ledelsens forventede nettoleje og en afkastprocent. Afkastprocentener fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

For udlejede arealer er medtaget den faktiske lejeindtægt og for ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene. Selskabet har i alt 25 ejendomme hvoraf de 21 er beliggende i Ringsted by, de 3 er beliggende i landsbyer uden for Ringsted mens én ejendom (lejlighed) er beliggende i Spanien, Fuengirola.

Selskabets ejendomme kan opdeles i nedenstående 6 kategorier med følgende interval for anvendt afkastkrav:

Kontorejendomme i Ringsted: (7-7,5%)

Erhverv/bolig i Ringsted: (4,75-7%)

Erhverv i Ringsted: (6,5-7,5%)

Bolig i Ringsted: (4,75-7%)

Bolig uden for Ringsted: (5,5%)

Boliger i Spanien (8,2-8,43%)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,5 % - 8,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,34 %.

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

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	-0,50	0,00	0,50
Dagsværdi	148.909.067	134.963.921	123.407.010
Ændring i dagsværdi	13.945.146	0	-11.556.911

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2019	330.081
Afgang i årets løb	-20.000
Kostpris 30. juni 2020	310.081
Ned- og afskrivninger 1. juli 2019	227.352
Årets afskrivninger	30.881
Ned- og afskrivninger 30. juni 2020	258.233
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	51.848

	2019/2020	2018/2019
	kr.	kr.
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver er omkostningsført under følgende poster:		
Af- og nedskrivninger, administration	30.881	30.881
	30.881	30.881

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2019	Gæld 30. juni 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	64.051.953	65.987.880	1.965.524	58.438.266
Kreditinstitutter	4.244.926	3.713.273	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.224.434	4.856.748	0	0
Selskabsskat	518.628	428.604	0	0
Anden gæld	0	54.405	0	0
Deposita	2.203.058	2.170.561	0	0
	75.242.999	77.211.471	1.965.524	58.438.266

7 Leje- og leasingforpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing
Samlede fremtidige leasingydelser:

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Inden for et år	172.871	161.310
Mellem 1 og 5 år	179.115	124.390
	351.986	285.700

8 Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser overfor moderselskaber

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet L.E. Holding, Ringsted A/S (administrationsselskab). Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør t.kr. 765 pr. 30 juni 2020. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 64.738 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 104.127

Til sikkerhed for bankgæld er der afgivet følgende pant i investeringsejendomme:

skadeløsbrev stort kr. 1.000.000 og 6 stk. ejerpantebreve af samlet værdi kr. 14.270.500

Samlet bogført værdi udgør t.kr. 124.482.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.E. Ejendomme A/S for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Rettelse af væsentlig fejl

Ved aflæggelse af årsrapporten for 2018/19 er der ikke sket reduktion af vedligeholdelsesomkostninger, udbetalt fra Grundejernes Investeringsfond, afholdt på ejendomme omfattet af boligreguleringslovens § 18b.

Sammenligningstallene er tilpasset således, at disse udbetalinger er afspejlet i resultatopgørelsen for 2018/19.

Årets resultat er ikke påvirket som følge af fejlen.

Sidste års resultat før skat påvirkes positivt med t.kr. 1.395. Skat af årets resultat er påvirket negativt med 194. Egenkapitalen pr. 30. juli 2019 påvirkes positivt med t.kr. 1.201.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra faktureret husleje for regnskabsåret indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører. Hensættelser til Grundejernes Investeringsfond (boligreguleringslovens §§ 18 og 18b) er fratrukket i opkrævede lejeindtægter og indregnes som gældsforpligtelser under anden gæld.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser, indregnes lineært, i takt med at serviceydelserne leveres.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredje-part. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder afskrivninger og gager, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Handelsvirksomhederne indregner vareforbrug og de producerende virksomheders produktionsomkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, løn og gager, leje og leasing.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt til distribution af varer solgt i årets løb og til årets gennemførte salgskampanjer mv. Herunder indregnes omkostninger til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger samt afskrivninger.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

Værdireguleringer af investeringsaktiver

Under værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede, og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

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

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.

Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommenes budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmetoden). Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealizationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. I anden gæld indregnes lovpligtige vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Boligreguleringslovens § 18 og § 18b.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Kim Elfving

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-340347285734
Tidspunkt for underskrift: 23-11-2020 kl.: 11:30:52
Underskrevet med NemID

Vagn Sanggaard Jakobsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-345182278579
Tidspunkt for underskrift: 23-11-2020 kl.: 11:40:49
Underskrevet med NemID

Kim Elfving

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-340347285734
Tidspunkt for underskrift: 23-11-2020 kl.: 11:34:51
Underskrevet med NemID

Lasse Elfving

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-570083143605
Tidspunkt for underskrift: 23-11-2020 kl.: 14:12:11
Underskrevet med NemID

Preben Pedersen

Som Revisor NEM ID
RID: 1210171263198
Tidspunkt for underskrift: 23-11-2020 kl.: 16:02:46
Underskrevet med NemID

Vagn Sanggaard Jakobsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-345182278579
Tidspunkt for underskrift: 24-11-2020 kl.: 09:27:16
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 9cd65fb8UQn241070674