

# **E.B.N. Ejendomsselskab ApS**

**Bjørnemosevej 22**

**5700 Svendborg**

**CVR-nr. 10 13 86 71**

**Årsrapport for 2018/19**

**(34. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
30. november 2019

---

Lars Bang-Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

E.B.N. Ejendomsselskab ApS  
Bjørnemoosevej 22  
5700 Svendborg

CVR-nr.: 10 13 86 71

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019  
Stiftet: 7. februar 1986

Hjemsted: Svendborg

### Direktion

Lars Bang-Nielsen

### Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision  
Statsautoriserede revisorer  
Østre Stationsvej 43, 1. tv.  
5000 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for E.B.N. Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019/20 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 23. oktober 2019

### Direktion

Lars Bang-Nielsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i E.B.N. Ejendomsselskab ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for E.B.N. Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 23. oktober 2019

**FER FYNS ERHVERVSREVISION**  
STATSAUTORISEREDE REVISORER  
CVR-nr. 21 44 75 87

Jakob Bødker  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23279

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 2.032.302, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 9.073.701.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E.B.N. Ejendomsselskab ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.



## Anvendt regnskabspraksis

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

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 til dagsværdi jf. afsnittet om værdiansættelse af selskabets ejendomme. Dagsværdien fastlægges ved periodiske vurderinger og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

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.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontingsmodeller.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2019 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for E.B.N. Ejendomsselskab ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Udlån, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse udlån forstås resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

### **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.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.040.290</b>	<b>-15.468</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-181.285</u>	<u>-179.508</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>859.005</b>	<b>-194.976</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>400.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.259.005</b>	<b>-194.976</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	531.759	575.333
Finansielle indtægter	4	617.508	234.810
Finansielle omkostninger		<u>-76.713</u>	<u>-200.076</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.331.559</b>	<b>415.091</b>
Skat af årets resultat		<u>-299.257</u>	<u>595.401</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.032.302</u></b>	<b><u>1.010.492</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		74.860	-176.566
Overført resultat		<u>1.957.442</u>	<u>1.187.058</u>
		<b><u>2.032.302</u></b>	<b><u>1.010.492</u></b>

**Balance 30. juni**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	<u>14.200.000</u>	<u>13.800.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>14.200.000</u></b>	<b><u>13.800.000</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	2.018.123	1.561.224
Tilgode tilknyttede virksomheder	7	<u>1.805.448</u>	<u>1.226.940</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>3.823.571</u></b>	<b><u>2.788.164</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>18.023.571</u></b>	<b><u>16.588.164</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	45.055
Andre tilgodehavender		1.000	0
Selskabsskat		<u>56.430</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>57.430</u></b>	<b><u>45.055</u></b>
Værdipapirer		<u>2.945.000</u>	<u>2.612.500</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>2.945.000</u></b>	<b><u>2.612.500</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>3.044</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>3.005.474</u></b>	<b><u>2.657.555</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>21.029.045</u></b>	<b><u>19.245.719</u></b>

**Balance 30. juni**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>8.873.701</u>	<u>6.916.259</u>
<b>Egenkapital</b>	8	<b><u>9.073.701</u></b>	<b><u>7.116.259</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	9	<u>1.497.269</u>	<u>1.329.088</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.497.269</u></b>	<b><u>1.329.088</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>9.421.195</u>	<u>9.789.557</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b><u>9.421.195</u></b>	<b><u>9.789.557</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	365.000	361.000
Banker	10	0	66.768
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.317	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		131.076	0
Anden gæld		<u>524.487</u>	<u>583.047</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.036.880</u></b>	<b><u>1.010.815</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>10.458.075</u></b>	<b><u>10.800.372</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>21.029.045</u></b>	<b><u>19.245.719</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	11		
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

## Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	181.285	179.508
	<u>181.285</u>	<u>179.508</u>
	<u><b>181.285</b></u>	<u><b>179.508</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>400.000</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>400.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>400.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	<u>531.759</u>	<u>575.333</u>
	<u><b>531.759</b></u>	<u><b>575.333</b></u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	28.508	18.954
Andre finansielle indtægter	<u>589.000</u>	<u>215.856</u>
	<u><b>617.508</b></u>	<u><b>234.810</b></u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2018	5.766.843
Kostpris 30. juni 2019	<u>5.766.843</u>
Værdireguleringer 1. juli 2018	8.033.157
Årets værdireguleringer	<u>400.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2019	<u>8.433.157</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u><u>14.200.000</u></u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,25 % - 7 %. Det kan opgøres til 6,44 % (2017/18 lig 6,34 %).

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

	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	5,94	6,44	6,94
Afkastprocent	15.400.000	14.200.000	13.200.000
Dagsværdi	1.200.000	0	-1.000.000
Ændring i dagsværdi			



## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2018	3.375.000	3.375.000
Kostpris 30. juni 2019	<u>3.375.000</u>	<u>3.375.000</u>
Værdireguleringer 1. juli 2018	-1.813.776	-2.565.675
Årets resultat	531.759	575.333
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>-74.860</u>	<u>176.566</u>
Værdireguleringer 30. juni 2019	<u>-1.356.877</u>	<u>-1.813.776</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u>2.018.123</u></b>	<b><u>1.561.224</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
B-N Ejendomme ApS	Odense	50%	4.016.264	1.058.253

## 7 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Tilgode tilknyttede virksomheder</u>
Kostpris 1. juli 2018	1.226.940
Tilgang i årets løb	<u>578.508</u>
Kostpris 30. juni 2019	<u>1.805.448</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u>1.805.448</u></b>

## Noter

### 8 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	200.000	0	6.916.259	7.116.259
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-74.860	0	-74.860
Årets resultat	0	74.860	1.957.442	2.032.302
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>8.873.701</b>	<b>9.073.701</b>

Virksomhedskapitalen består af 200 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 9 Hensættelse til udskudt skat

	2019 kr.	2018 kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2018	1.329.088	1.924.489
Hensat i året	168.181	-595.401
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2019</b>	<b>1.497.269</b>	<b>1.329.088</b>

Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:

0-1 år	0	0
1-5 år	0	0
>5 år	1.497.269	1.329.088
<b>Udskudt skat 30. juni 2019</b>	<b>1.497.269</b>	<b>1.329.088</b>

## Noter

### 10 Langfristede gældsforpligtelser

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	7.940.000	8.387.000
Mellem 1 og 5 år	1.481.195	1.402.557
Langfristet del	<u>9.421.195</u>	<u>9.789.557</u>
Inden for et år	<u>365.000</u>	<u>361.000</u>
	<b><u>9.786.195</u></b>	<b><u>10.150.557</u></b>

### 11 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendomme:

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af ejendommene i forhold til den til enhver tid gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er bl.a. ejendommens afkast i forhold til markedsafkastet. Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 6,44 %. Vi henviser til note 5 hvor følsomhed i afkastkrav er beskrevet. Ud over ændring i afkastkrav er ændringer i lejeindtægter og/eller driftsomkostninger ved et givet afkastkrav faktorer, der påvirker værdien af ejendommene.

### 12 Eventualposter mv.

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomhedens gæld til pengeinstitut. Gælden hertil udgør pr. 30. juni 2019 tkr. 12.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet LBN Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem.

### 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 9.786, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør tkr. 14.200.