

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

**Bjørnemosevej 22**

**5700 Svendborg**

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

**Årsrapport for 2019/20**

**(35. regnskabsår)**

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

---

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	11
Balance 30. juni	12
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

CVR-nr.: 10 13 86 71

Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020  
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 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020/21 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 28. september 2020

### 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 2019 - 30. juni 2020 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 28. september 2020

**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.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 1.356.459, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 10.430.160.

### 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 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 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 mv. 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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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 posterings 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 diskontrolleringsmodeller.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2020 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, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

### 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 netrealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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

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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>893.278</b>	<b>1.040.290</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-161.245</u>	<u>-181.285</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>732.033</b>	<b>859.005</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>200.000</u>	<u>400.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>932.033</b>	<b>1.259.005</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	531.759
Finansielle indtægter	4	708.782	617.508
Finansielle omkostninger	5	<u>-85.578</u>	<u>-76.713</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.555.237</b>	<b>2.331.559</b>
Skat af årets resultat		<u>-198.778</u>	<u>-299.257</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.356.459</u></b>	<b><u>2.032.302</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.500.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	74.860
Overført resultat		<u>-143.541</u>	<u>1.957.442</u>
		<b><u>1.356.459</u></b>	<b><u>2.032.302</u></b>

**Balance 30. juni**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	<u>14.400.000</u>	<u>14.200.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>14.400.000</u></b>	<b><u>14.200.000</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	0	2.018.123
Tilgode tilknyttede virksomheder	8	<u>2.270.153</u>	<u>1.805.448</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.270.153</u></b>	<b><u>3.823.571</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>16.670.153</u></b>	<b><u>18.023.571</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.968.596	0
Andre tilgodehavender		49.834	1.000
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>56.430</u>
<b>Tilgodehavende</b>		<b><u>2.018.430</u></b>	<b><u>57.430</u></b>
Værdipapirer		<u>3.566.946</u>	<u>2.945.000</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>3.566.946</u></b>	<b><u>2.945.000</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>33.436</u></b>	<b><u>3.044</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>5.618.812</u></b>	<b><u>3.005.474</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>22.288.965</u></b>	<b><u>21.029.045</u></b>

**Balance 30. juni**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		8.730.160	8.873.701
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	0
<b>Egenkapital</b>	9	<b>10.430.160</b>	<b>9.073.701</b>
Hensættelse til udskudt skat	10	1.539.209	1.497.269
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.539.209</b>	<b>1.497.269</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.382.500	9.421.195
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>9.382.500</b>	<b>9.421.195</b>
Gæld til realkreditinstitutter	11	178.000	365.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	16.317
Skyldigt sambeskatningsbidrag		156.838	131.076
Anden gæld		602.258	524.487
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>937.096</b>	<b>1.036.880</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.319.596</b>	<b>10.458.075</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>22.288.965</b>	<b>21.029.045</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	12		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

## Noter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	158.121	178.290
Andre omkostninger til social sikring	3.124	2.995
	<u>161.245</u>	<u>181.285</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>200.000</u>	<u>400.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>200.000</u>	<u>400.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>400.000</u>
<b>3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>531.759</u>
	<u>0</u>	<u>531.759</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	39.705	28.508
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	40.064	0
Andre finansielle indtægter	<u>629.013</u>	<u>589.000</u>
	<u>708.782</u>	<u>617.508</u>



## Noter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	85.578	76.713
	<b>85.578</b>	<b>76.713</b>
	<b>85.578</b>	<b>76.713</b>

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2019	5.766.843
Kostpris 30. juni 2020	5.766.843
Værdireguleringer 1. juli 2019	8.433.157
Årets værdireguleringer	200.000
Værdireguleringer 30. juni 2020	8.633.157
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b>14.400.000</b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6 % - 7 %. Det kan opgøres til 6,19 % (2018/19 lig 6,44 %).

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	5,69	6,19	6,69
Afkastprocent	15.700.000	14.400.000	13.300.000
Dagsværdi	1.300.000	0	-1.100.000
Ændring i dagsværdi			

## Noter

	2020 kr.	2019 kr.
<b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2019	3.375.000	3.375.000
Afgang i årets løb	<u>-3.375.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2020	<u>0</u>	<u>3.375.000</u>
Værdireguleringer 1. juli 2019	-1.356.877	-1.813.776
Årets afgang	1.356.877	0
Årets resultat	0	531.759
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>0</u>	<u>-74.860</u>
Værdireguleringer 30. juni 2020	<u>0</u>	<u>-1.356.877</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.018.123</u></b>
<b>8 Finansielle anlægsaktiver</b>		
		Tilgode tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. juli 2019		1.805.448
Tilgang i årets løb		<u>464.705</u>
Kostpris 30. juni 2020		<u>2.270.153</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>		<b><u>2.270.153</u></b>

## Noter

### 9 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	200.000	8.873.701	0	9.073.701
Årets resultat	0	-143.541	1.500.000	1.356.459
<b>Egenkapital 30. juni 2020</b>	<b>200.000</b>	<b>8.730.160</b>	<b>1.500.000</b>	<b>10.430.160</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.

### 10 Hensættelse til udskudt skat

	2020 kr.	2019 kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2019	1.497.269	1.329.088
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	41.940	168.181
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2020</b>	<b>1.539.209</b>	<b>1.497.269</b>

Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:

0-1 år	0	0
1-5 år	0	0
>5 år	1.539.209	1.497.269
<b>Udskudt skat 30. juni 2020</b>	<b>1.539.209</b>	<b>1.497.269</b>

## Noter

### 11 Langfristede gældsforpligtelser

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	8.650.000	7.940.000
Mellem 1 og 5 år	732.500	1.481.195
Langfristet del	<u>9.382.500</u>	<u>9.421.195</u>
Inden for et år	<u>178.000</u>	<u>365.000</u>
	<b><u>9.560.500</u></b>	<b><u>9.786.195</u></b>

### 12 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. 6,19 %. 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.

### 13 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomhedens gæld til pengeinstitut. Gælden hertil udgør pr. 30. juni 2020 tkr. 178.

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.

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 9.561, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør tkr. 14.400.