



**Lillebælt Revision**  
Statsautoriseret  
revisionsanpartsselskab  
Nyvang 7  
5500 Middelfart  
Tlf. 64 41 61 00  
CVR nr. 10122058

---

# Fløe Ejendomme ApS

Mosegårdsvej 35 A  
7000 Fredericia

CVR-nr. 12 00 80 82

Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 6. november 2020

---

Peter Fløe Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	12
Balance 30. april	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 for Fløe Ejendomme 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. april 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 6. november 2020

### **Direktion**

Peter Fløe Nielsen  
direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Til kapitalejeren i Fløe Ejendomme ApS***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Fløe Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

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

## 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Middelfart, den 6. november 2020

Lillebælt Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 10 12 20 58

Henrik Konrad Hedelund  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42789

Richard Wiborg Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne9994

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Fløe Ejendomme ApS  
Mosegårdsvej 35 A  
7000 Fredericia

CVR-nr.: 12 00 80 82

Regnskabsperiode: 1. maj 2019 - 30. april 2020

Stiftet: 4. marts 1988

Regnskabsår: 33. regnskabsår

Hjemsted: Fredericia

### Direktion

Peter Fløe Nielsen, direktør

### Revision

Lillebælt Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Nyvang 7  
5500 Middelfart

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et underskud på kr. 710.809, og selskabets balance pr. 30. april 2020 udviser en egenkapital på kr. 82.375.258.

### **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 Fløe Ejendomme 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.

### **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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger der er anvendt til at opnå årets nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering har fundet sted og lejeperioden periodiseres i forhold til regnskabsåret samt indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendomsomkostninger**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **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.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Herudover indregnes betalinger på indgået renteswap samt ændringer i renteswappens negative dagsværdi.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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

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

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

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

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. april 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret 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.

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

Børsnoterede værdipapirer måles til kursværdien på statusdagen.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsejendomme omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og øvrige opførelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgpris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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**

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. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.050.647</b>	<b>6.866.957</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-1.185.926</u>	<u>-1.178.595</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>5.864.721</b>	<b>5.688.362</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-54.253	-54.253
Nedskrivning af omsætningsaktiver		<u>0</u>	<u>-1.000.000</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>5.810.468</b>	<b>4.634.109</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>1.498.281</u>	<u>4.963.600</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>7.308.749</b>	<b>9.597.709</b>
Finansielle indtægter	3	2.557.791	2.647.900
Finansielle omkostninger		<u>-10.778.061</u>	<u>-8.201.001</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-911.521</b>	<b>4.044.608</b>
Skat af årets resultat	4	<u>200.712</u>	<u>-889.641</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-710.809</u></b>	<b><u>3.154.967</u></b>
Foreslået udbytte		35.000.000	0
Overført resultat		<u>-35.710.809</u>	<u>3.154.967</u>
		<b><u>-710.809</u></b>	<b><u>3.154.967</u></b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	177.547.756	176.049.475
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>93.954</u>	<u>148.207</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>177.641.710</u></b>	<b><u>176.197.682</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>145.304</u>	<u>217.538</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>145.304</u></b>	<b><u>217.538</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>177.787.014</u></b>	<b><u>176.415.220</u></b>
Handelsejendomme		<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
<b>Varebeholdninger</b>	7	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>5.000.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		468.067	6.724
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		62.842.530	61.630.567
Andre tilgodehavender		25.801	588.982
Selskabsskat		930.712	385.359
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>153.820</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>64.267.110</u></b>	<b><u>62.765.452</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.380.736</u></b>	<b><u>1.423.524</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>70.647.846</u></b>	<b><u>69.188.976</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>248.434.860</u></b>	<b><u>245.604.196</u></b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		47.250.258	82.961.067
Foreslået udbytte for regnskabsåret		35.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>82.375.258</u></b>	<b><u>83.086.067</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>26.390.000</u>	<u>25.660.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>26.390.000</u></b>	<b><u>25.660.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		83.068.455	89.151.315
Negativ værdi af renteswap		<u>45.807.204</u>	<u>39.133.094</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>128.875.659</u></b>	<b><u>128.284.409</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	4.860.220	3.641.200
Modtagne forudbetalinger fra kunder		40.760	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		593.023	195.910
Gæld til tilknyttede virksomheder		810.017	0
Anden gæld		<u>4.489.923</u>	<u>4.736.610</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.793.943</u></b>	<b><u>8.573.720</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>139.669.602</u></b>	<b><u>136.858.129</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>248.434.860</u></b>	<b><u>245.604.196</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2019	125.000	82.961.067	0	83.086.067
Årets resultat	0	-35.710.809	35.000.000	-710.809
<b>Egenkapital 30. april 2020</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>47.250.258</u></b>	<b><u>35.000.000</u></b>	<b><u>82.375.258</u></b>

## Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	1.143.561	1.138.643
Pensioner	18.479	18.128
Andre omkostninger til social sikring	23.886	21.824
	<u><b>1.185.926</b></u>	<u><b>1.178.595</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1.498.281	4.963.600
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>1.498.281</b></u>	<u><b>4.963.600</b></u>
	<u><b>1.498.281</b></u>	<u><b>4.963.600</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.475.738	2.488.698
Andre finansielle indtægter	82.053	159.202
	<u><b>2.557.791</b></u>	<u><b>2.647.900</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-930.712	-385.359
Årets udskudte skat	730.000	1.275.000
	<u><b>-200.712</b></u>	<u><b>889.641</b></u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2019	81.523.207
Overførsler i årets løb	<u>3.872.075</u>
Kostpris 30. april 2020	<u>85.395.282</u>
Værdireguleringer 1. maj 2019	90.654.193
Årets værdireguleringer	<u>1.498.281</u>
Værdireguleringer 30. april 2020	<u>92.152.474</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>	<b><u><u>177.547.756</u></u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er ikke budgetteret med tomgangsleje, da ejendommene er centralt beliggende og er i god stand. Det er derfor vurderet, at der ikke er risiko for, at der ikke kan ske genudlejning.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,15 %. Selskabet ejer erhvervsejendomme med en primær beliggenhed tæt på motorvejen i Fredericia.

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

Ændringer i tomgang	-0,50 % <u>kr.</u>	Basis <u>kr.</u>	0,50 % <u>kr.</u>
Tomgang	<u>5,65</u>	<u>6,15</u>	<u>6,65</u>
Dagsværdi	<u>193.285.000</u>	<u>177.547.756</u>	<u>164.220.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>15.737.244</u>	<u>0</u>	<u>-13.327.756</u>

## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. maj 2019	<u>1.484.120</u>
Kostpris 30. april 2020	<u>1.484.120</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2019	1.335.913
Årets afskrivninger	<u>54.253</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2020	<u>1.390.166</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>	<b><u><u>93.954</u></u></b>

### 7 Varebeholdninger

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
Handelsejendomme	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
	<b><u><u>5.000.000</u></u></b>	<b><u><u>5.000.000</u></u></b>

Selskabet har ikke den formelle ejendomsret til varebeholdningerne, men kontrollerer ejendomsretten over varebeholdningerne gennem et koncernforbundet selskab hvor der er indgået aftale omkring ejendomsretten. Selskabet har i denne forbindelse alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten og varebeholdningerne er i tilknytning hertil indregnet i balancen som aktiver.

## Noter

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2019	Gæld 30. april 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	92.792.515	87.928.675	4.860.220	63.627.574
Negativ værdi af renteswap	39.133.094	45.807.204	0	0
	<b>131.925.609</b>	<b>133.735.879</b>	<b>4.860.220</b>	<b>63.627.574</b>

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Stoustrup Holding ApS som administrationselskab og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Der henvises til administrationselskabets årsregnskab for yderligere oplysninger om de samlede skyldige selskabsskatter og eventuelle yderligere hæftelser.

Selskabet har indgået aftale om leje af driftsmateriel med en restløbe på 10 måneder. Lejeforpligtigelsen udgør t.kr. 53.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 87.928.675, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør kr. 177.547.756.

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank er deponeret ejerpantebreve i alt nom. kr. 102.000.000 med pant i ejendommene matr. nr. 43 G og 14 AC, Erritsø By, bogført værdi kr. 177.547.756.

Selskabet kontrollerer sin ejendomsret over varebeholdningerne til en bogført værdi på kr. 5.000.000 gennem et koncernforbundet selskab.