

Bygge-, Handels- og Ejendomsselskabet Patent ApS

Kyndesens Eng 3, 7160 Tørring

Årsrapport for

2018

CVR-nr. 12 50 84 92

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2019.

Finn Hougaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Bygge-, Handels- og Ejendomsselskabet Patent ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 9. maj 2019

Direktion

Finn Hougaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Bygge-, Handels- og Ejendomsselskabet Patent ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bygge-, Handels- og Ejendomsselskabet Patent ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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 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 vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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.

Tørring, den 9. maj 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Brødsgaard
statsautoriseret revisor
mne32857

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bygge-, Handels- og Ejendomsselskabet Patent ApS
Kyndesens Eng 3
7160 Tørring

CVR-nr.: 12 50 84 92
Stiftet: 1. september 1988
Hjemsted: Hedensted Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
30. regnskabsår

Direktion

Finn Hougaard

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bredgade 29
7160 Tørring

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af og investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.310.930 kr. mod 1.279.740 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.673.581 kr. mod 481.677 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af en positiv værdiregulering på selskabets investeringsejendomme på netto 1.353 t.kr. Med udgangspunkt i ejendomsporteføljens sammensætning med hensyn til beliggenhed og ejendommenes stand, vurderes det, at selskabets investeringsejendomme er indregnet til markeds-værdi i det nuværende ejendomsmarked.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bygge-, Handels- og Ejendomsselskabet Patent ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug mv., andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning, der primært består af lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger (incl. varme og vand) og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger på investeringsejendomme samt vareforbrug på byggeafdelingen.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, drift af varebil, lokaler og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, der er fastsat af en ekstern valuar, danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "Vareforbrug mv."

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	1.310.930	1.279.740
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.352.811	0
1 Personaleomkostninger	-26.559	-165.251
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-9.250	-9.250
Resultat før finansielle poster	2.627.932	1.105.239
Andre finansielle indtægter	1.405	914
Øvrige finansielle omkostninger	-483.411	-488.616
Resultat før skat	2.145.926	617.537
2 Skat af årets resultat	-472.345	-135.860
Årets resultat	1.673.581	481.677
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.673.581	481.677
Disponeret i alt	1.673.581	481.677

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23.510	32.760
4	Investeringsejendomme	<u>23.100.000</u>	<u>21.747.189</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.123.510</u>	<u>21.779.949</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>23.123.510</u>	<u>21.779.949</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36.689	28.653
	Periodeafgrænsningsposter	<u>24.762</u>	<u>38.386</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>61.451</u>	<u>67.039</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>61.451</u>	<u>67.039</u>
	Aktiver i alt	<u>23.184.961</u>	<u>21.846.988</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	3.112.242	1.438.661
	Egenkapital i alt	<u>3.237.242</u>	<u>1.563.661</u>
Hensatte forpligtelser			
7	Hensættelser til udskudt skat	965.535	493.190
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>965.535</u>	<u>493.190</u>
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	13.279.777	13.753.926
9	Kreditinstitutter i øvrigt	50.000	90.000
10	Gæld til pengeinstitutter	2.617.874	2.682.874
	Deposita	404.300	390.839
11	Anden gæld	852.390	849.275
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.204.341</u>	<u>17.766.914</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	690.630	756.385
	Gæld til pengeinstitutter	910.850	1.040.415
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.293	81.592
	Anden gæld	43.849	114.895
	Periodeafgrænsningsposter	51.221	29.936
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.777.843</u>	<u>2.023.223</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.982.184</u>	<u>19.790.137</u>
	Passiver i alt	<u>23.184.961</u>	<u>21.846.988</u>

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**13 Eventualposter**

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	9.941	124.429
Pensioner	12.687	20.925
Andre omkostninger til social sikring	1.420	3.408
Personaleomkostninger i øvrigt	2.511	16.489
	<u>26.559</u>	<u>165.251</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Udskudt skat af årets resultat	472.345	135.860
	<u>472.345</u>	<u>135.860</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	46.250	46.250
Tilgang i årets løb	55.339	0
Afgang i årets løb	-55.339	0
Kostpris ultimo	<u>46.250</u>	<u>46.250</u>
Af- og nedskrivninger primo	-13.490	-4.240
Årets af-/nedskrivninger	-9.250	-9.250
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-22.740</u>	<u>-13.490</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>23.510</u>	<u>32.760</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	19.464.814	19.464.814
Kostpris ultimo	<u>19.464.814</u>	<u>19.464.814</u>
Regulering til dagsværdi primo	2.282.375	2.282.375
Årets regulering til dagsværdi	1.352.811	0
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>3.635.186</u>	<u>2.282.375</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>23.100.000</u>	<u>21.747.189</u>

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,37%
Højeste afkastprocent	8,90%
Laveste afkastprocent	5,33%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 3.148 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 3.237 t.kr. til 89 t.kr.

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	1.438.661	956.984
Årets overførte overskud	<u>1.673.581</u>	<u>481.677</u>
	<u>3.112.242</u>	<u>1.438.661</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
7. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	493.190	357.330
Udskudt skat af årets resultat	472.345	135.860
	<u>965.535</u>	<u>493.190</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.810.407	14.310.311
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-530.630</u>	<u>-556.385</u>
	<u>13.279.777</u>	<u>13.753.926</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.891.535</u>	<u>10.890.330</u>
9. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	90.000	130.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-40.000</u>	<u>-40.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>90.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
10. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.677.874	2.742.874
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-60.000</u>	<u>-60.000</u>
	<u>2.617.874</u>	<u>2.682.874</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.377.874</u>	<u>2.442.874</u>
11. Anden gæld		
Anden gæld i alt	912.390	949.275
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-60.000</u>	<u>-100.000</u>
	<u>852.390</u>	<u>849.275</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>612.390</u>	<u>449.275</u>

Noter

12. Pansætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter m.fl., 13.900 t.kr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 23.100 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve og skadesløsbreve på i alt 5.650 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene og skadesløsbrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Selskabets pengeinstitut har stillet tabsgarantier på 2.836 t.kr. overfor selskabets realkreditinstitut.

13. Eventualposter Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået 1 stk. operationel leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 42 t.kr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 54 måneder og en samlet restleasingydelse på 253 t.kr.