

**Bygge-, Handels- og Ejendomsselskabet Patent ApS**

**Søbyen 47, 8660 Skanderborg**

---

**Årsrapport for**

**2019**

---

**CVR-nr. 12 50 84 92**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juli 2020.

---

Thomas Ager Hostrup  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 8. juni 2020

**Direktion**

Thomas Ager Hostrup

## **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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 8. juni 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Brødsgaard  
statsautoriseret revisor  
mne32857

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Bygge-, Handels- og Ejendomsselskabet Patent ApS Søbyen 47 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 12 50 84 92
	Stiftet: 1. september 1988
	Hjemsted: Skanderborg Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 31. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Thomas Ager Hostrup
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bredgade 29 7160 Tørring
<b>Modervirksomhed</b>	TAH Holding ApS

## 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 1.220.783 kr. mod 1.309.531 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 19.947 kr. mod 1.673.581 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af en negativ værdiregulering på selskabets investeringsejendomme på 780 t.kr. Med udgangspunkt i ejendomsporteføljens sammensætning med hensyn til beliggenhed og ejendommenes stand, vurderes det, at selskabets investeringsejendomme er indregnet til markedsværdi 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 tilbageførslers 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 bygge-afdelingen.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forbrugsudgifter, 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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### 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.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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."

Investeringsejendomme 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>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.220.783</b>	<b>1.309.531</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-780.000	1.352.811
1 Personaleomkostninger	-14.980	-25.160
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-8.736	-9.250
<b>Driftsresultat</b>	<b>417.067</b>	<b>2.627.932</b>
Andre finansielle indtægter	852	1.405
Øvrige finansielle omkostninger	-392.344	-483.411
<b>Resultat før skat</b>	<b>25.575</b>	<b>2.145.926</b>
2 Skat af årets resultat	-5.628	-472.345
<b>Årets resultat</b>	<b>19.947</b>	<b>1.673.581</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	19.947	1.673.581
<b>Disponeret i alt</b>	<b>19.947</b>	<b>1.673.581</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	23.510
4 Investeringsejendomme	<u>22.320.000</u>	<u>23.100.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.320.000</u>	<u>23.123.510</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>22.320.000</b></u>	<u><b>23.123.510</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.120	36.689
Andre tilgodehavender	4.384	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>26.258</u>	<u>24.762</u>
Tilgodehavender i alt	<u>39.762</u>	<u>61.451</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>39.762</b></u>	<u><b>61.451</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>22.359.762</b></u>	<u><b>23.184.961</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	3.132.189	3.112.242
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.257.189</b>	<b>3.237.242</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
7 Hensættelser til udskudt skat	843.365	965.535
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>843.365</b>	<b>965.535</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	12.708.190	13.279.777
9 Kreditinstitutter i øvrigt	10.000	50.000
10 Gæld til pengeinstitutter	2.557.874	2.617.874
11 Deposita	463.850	404.300
12 Gæld til tilknyttede virksomheder	810.100	0
13 Anden gæld	0	852.390
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.550.014	17.204.341
Kortfristet del af langfristet gæld	667.820	690.630
Gæld til pengeinstitutter	901.994	910.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser	56.349	81.293
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.390	0
14 Selskabsskat	17.798	0
Anden gæld	25.805	43.849
Periodeafgrænsningsposter	36.038	51.221
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.709.194	1.777.843
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.259.208</b>	<b>18.982.184</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>22.359.762</b>	<b>23.184.961</b>

**15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	7.500	9.941
Pensioner	7.480	12.687
Andre omkostninger til social sikring	0	1.420
Personaleomkostninger i øvrigt	0	1.112
	<u>14.980</u>	<u>25.160</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
 <b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	127.798	0
Udskudt skat af årets resultat	-122.170	472.345
	<u>5.628</u>	<u>472.345</u>
	 <u>31/12 2019</u>	 <u>31/12 2018</u>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	46.250	46.250
Tilgang i årets løb	0	55.339
Afgang i årets løb	-46.250	-55.339
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>0</u>	<u>46.250</u>
 Af- og nedskrivninger primo	-22.740	-13.490
Årets af-/nedskrivninger	-8.736	-9.250
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	31.476	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>0</u>	<u>-22.740</u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>0</u>	<u>23.510</u>



## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	19.464.814	19.464.814
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>19.464.814</b>	<b>19.464.814</b>
Regulering til dagsværdi primo	3.635.186	2.282.375
Årets regulering til dagsværdi	-780.000	1.352.811
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>2.855.186</b>	<b>3.635.186</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.320.000</b>	<b>23.100.000</b>

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 mæglers 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	6,31
Højeste afkastprocent	8,89
Laveste afkastprocent	5,57

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 3.097 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 3.257 t.kr. til 847 t.kr., når der reguleres for den tilhørende skat.

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	3.112.242	1.438.661
Årets overførte overskud	19.947	1.673.581
	<u>3.132.189</u>	<u>3.112.242</u>
<b>7. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat primo	965.535	493.190
Udskudt skat af årets resultat	-122.170	472.345
	<u>843.365</u>	<u>965.535</u>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.276.010	13.810.407
Heraf forfalder inden for 1 år	-567.820	-530.630
	<u>12.708.190</u>	<u>13.279.777</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.051.015</u>	<u>10.891.535</u>
<b>9. Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	50.000	90.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-40.000	-40.000
	<u>10.000</u>	<u>50.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>10. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.617.874	2.677.874
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-60.000</u>	<u>-60.000</u>
	<b><u>2.557.874</u></b>	<b><u>2.617.874</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.317.874</u>	<u>2.377.874</u>
<b>11. Deposita</b>		
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>463.850</u></b>	<b><u>404.300</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>463.850</u>	<u>404.300</u>
<b>12. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b><u>810.100</u></b>	<b><u>0</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>810.100</u>	<u>0</u>
<b>13. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	0	912.390
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-60.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>852.390</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>612.390</u>
<b>14. Selskabsskat</b>		
Beregnet selskabsskat indeværende år	127.798	0
Betalt acontoskat indeværende år	<u>-110.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>17.798</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

---

### 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter m.fl., 13.276 t.kr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 22.320 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 2.655 t.kr. overfor selskabets realkreditinstitut.