

Dansk Ejendomsudvikling A/S

c/o Vidar Ejendomme
M.P. Bruuns Gade 36, 1
8000 Aarhus C

CVR-nr. 14176144

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

28. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 1. marts 2019

Erik Juul-Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Dansk Ejendomsudvikling A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Dansk Ejendomsudvikling A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. februar 2019

Direktion

Jens Froberg
direktør

Bestyrelse

Erik Juul-Larsen
Formand

Lars Horst Petersen

Jens Froberg

Dansk Ejendomsudvikling A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Dansk Ejendomsudvikling A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Ejendomsudvikling A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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. 30. september 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note i regnskabet, hvor det fremgår, at det er usikkert, om der opnås tilsagn om de begærede kreditter til finansiering af driften i de førstkomende år, men at det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed omkring måling af investeringsejendomme. Vi anser beskrivelsen af usikkerheden som relevant og retvisende.

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

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.

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.

Dansk Ejendomsudvikling A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus, den 14. februar 2019

National Revision
Registrerede Revisorer a/s
CVR-nr. 25635868

Sean Christensen
registreret revisor
mne24773

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor
mne703

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og drift af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af ledige lejemål i flere af selskabets ejendomme er der efter ledelsens opfattelse en større usikkerhed end sædvanligt på målingen af investeringsaktiver til dagsværdi.

Ledelsen har forholdt sig hertil, og der er derfor indhentet ekstern vurdering af ejendommene baseret på, at de ledige lejemål kan udlejes inden for en periode på 3 - 6 måneder. Dette medfører en lavere leje end normalt og dermed tillige en lavere værdiansættelse.

Usædvanlige forhold

Selskabet har et betydeligt tilgodehavende hos et datterselskab, der har investeret i et tysk ejendomsprojekt. Driften af den tyske ejendom har ikke bidraget som forventet, og der er for nuværende ikke udsigt til, at tilgodehavendet kan tilbagebetales. Ledelsen har derfor valgt at foretage nedskrivning herpå.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været utilfredsstillende. Den løbende drift af selskabets ejendomme har bidraget mere end de foregående år, men væsentlige nedskrivninger og hensættelser til tab har medført et negativt og utilfredsstillende resultat.

Ledelsen forventer, at der i det kommende år vil blive solgt ejendomme, således at den samlede gæld til finansieringskilder kan reduceres. Den samlede finansiering for det kommende år er endnu ikke forhandlet på plads, men det er ledelsens opfattelse, at dette vil ske, hvorfor årsregnskabet aflægges med fortsat drift for øje.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

Dansk Ejendomsudvikling A/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Dansk Ejendomsudvikling A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel, 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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. salgs-, lokale-, administrations- og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring. Løn- og personaleomkostninger til vicevært indregnes under driftsomkostninger på den enkelte ejendom.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat og fradrag af afskrivning på eventuel koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen samskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager samskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsesdatoen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger (bortset fra kurstab) i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Låneomkostninger (bortset fra kurstab) i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomkostninger omkostningsføres. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill / fradrag for negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Dansk Ejendomsudvikling A/S

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på regnskabs-aftæggelsestidspunktet.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til Grundejernes Investeringsfond.

Hensatte forpligtelser, som forventes indfriet senere end et år fra balancedagen, måles til nutidsværdien af de forventede betalinger. Andre hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber.

Dansk Ejendomsudvikling A/S

Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste		2.782.274	2.292.258
Personaleomkostninger	1	-6.000	-6.000
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	2	-4.720.692	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-4.700.000	-337.445
Driftsresultat		-6.644.418	1.948.813
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-1.481.168	-662.260
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		373.741	253.609
Andre finansielle indtægter		0	24
Finansielle omkostninger		-836.092	-883.179
Resultat før skat		-8.587.937	657.007
Skat af årets resultat		470.752	-305.559
Årets resultat		-8.117.185	351.448
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-8.117.185	351.448
		-8.117.185	351.448

Dansk Ejendomsudvikling A/S

Balance

	Note	30.09.18 kr.	30.09.17 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	57.300.000	62.000.000
Materielle anlægsaktiver		<u>57.300.000</u>	<u>62.000.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	930.048
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.710.770	1.991.749
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.710.770</u>	<u>2.921.797</u>
Anlægsaktiver		<u>59.010.770</u>	<u>64.921.797</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		186.107	184.159
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		72.000	4.728.500
Andre tilgodehavender		139.115	120.693
Periodeafgrænsningsposter		165.995	83.878
Tilgodehavender		<u>563.217</u>	<u>5.117.230</u>
Likvide beholdninger		<u>424.275</u>	<u>353.335</u>
Omsætningsaktiver		<u>987.492</u>	<u>5.470.565</u>
Aktiver		<u>59.998.262</u>	<u>70.392.362</u>

Dansk Ejendomsudvikling A/S

Balance

	Note	30.09.18 kr.	30.09.17 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Overført resultat	5	5.318.303	13.435.488
Egenkapital		5.818.303	13.935.488
Hensættelser til udskudt skat		4.929.584	5.810.514
Andre hensatte forpligtelser		424.275	353.335
Hensatte forpligtelser		5.353.859	6.163.849
Gæld til kreditinstitutter		42.760.541	43.166.218
Langfristede gældsforpligtelser	6	42.760.541	43.166.218
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		399.051	0
Gæld til banker		3.310.009	4.713.996
Modtagne forudbetalinger fra kunder		132.160	97.380
Leverandører af varer og tjenesteydelser		256.688	287.023
Selskabsskat		355.487	494.416
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		86.986	61.058
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		177.224	127.305
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		92	6.021
Deposita		1.347.862	1.339.608
Kortfristede gældsforpligtelser		6.065.559	7.126.807
Gældsforpligtelser		48.826.100	50.293.025
Passiver		59.998.262	70.392.362
Usikkerhed om going concern	7		
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Noter

	2017/18	2016/17
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	6.000	6.000
	<u>6.000</u>	<u>6.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1

2. Nedskrivninger af omsætningsaktiver - særlige poster

Nedskrivning af tilgodehavender hos tilnyttede virksomheder.

	30.09.18	30.09.17
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	46.375.376	46.387.931
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	-12.555
Kostpris ultimo	<u>46.375.376</u>	<u>46.375.376</u>
Dagsværdireguleringer primo	15.624.624	15.962.069
Årets reguleringer	-4.700.000	-337.445
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>10.924.624</u>	<u>15.624.624</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>57.300.000</u>	<u>62.000.000</u>

Selskabets ejendomme er centralt beliggende i danske provinsbyer.

Værdiansættelse af selskabets ejendomme er opgjort på grundlag af kendte og forventede huslejeindtægter samt skønnede driftsomkostninger, herunder afsatte beløb til vedligeholdelse. Lejeindtægter på ledige lejemål er skønnet af mægler på et grundlag, hvorefter der kan udarbejdes en lejekontrakt inden for 3 - 6 måneder.

En ejendom er udelukkende til erhvervsformål, mens de øvrige ejendomme både har erhvervslejemål og boliglejemål.

Ved værdiansættelsen er anvendt afkastkrav mellem 6,5% og 9,5%.

Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af afkast, der afviger med + / - 0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. - 2.028 / + 2.184 i forhold til den målte dagsværdi.

4. Virksomhedskapital

Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

5. Overført resultat

Saldo primo	13.435.488	13.062.078
Korrektion primo	0	21.962
Årets resultat	-8.117.185	351.448
Saldo ultimo	<u>5.318.303</u>	<u>13.435.488</u>

Noter

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	42.760.541	399.051	33.091.693
	42.760.541	399.051	33.091.693

7. Usikkerhed om going concern

Selskabet har på regnskabsafslæggelsestidspunktet endnu ikke modtaget tilsagn fra selskabets finansieringskilder om den fortsatte finansiering. Det er ledelsens opfattelse, at tilsagn kan opnås, eventuelt ved at der afhændes ejendomme. Det er derfor ledelsens opfattelse, at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning for fortsat drift.

8. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til beregnede dagsværdier opgjort på grundlag af forventede investeringsafkast. Værdiansættelsen er baseret på eksisterende lejekontrakter og skønnet lejeindtægt for ledige lejemål. I den udstrækning markedsrenter og afkastkrav ændrer sig eller eksempelvis lejeindtægterne ændrer sig, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Lejeindtægter på ledige lejemål er skønnet af mægler på et grundlag, hvorefter der kan udarbejdes en lejekontrakt inden for 3 - 6 måneder.

Som følge af ledige lejemål er der en større usikkerhed end sædvanligt på målingen af investeringsaktiver til dagsværdi.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse på kr. 303.639, vedrørende forbedringer på erhvervslejemål.

En realisation af prioritetsgæld på balancedagen vil medføre en meromkostning kr. 122.155.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning, som administrationselskab, og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat af renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 43.159.592 er udstedt pantebreve nominel DKK 43.045.000 med pant i ejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 57.300.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret skadesløsbrev nominel kr. 1.500.000 med pant i ejendom regnskabsmæssig værdi kr. 26.200.000, ejerpantebrev nominel kr. 1.000.000 med pant i ejendom, regnskabsmæssig værdi kr. 16.000.000, ejerpantebrev nominel 2.000.000 med pant i ejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 57.300.000, kapitalandele regnskabsmæssig værdi kr. 1.710.770 samt transport i tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed regnskabsmæssig værdi kr. 72.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet kautioneret for 50% af gælden i kapitalandel i tilknyttet virksomhed samt for 37,5% af bankgæld i associeret virksomhed.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Knud Erik Juul Larsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-154399882665
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2019 kl.: 11:17:10
Underskrevet med NemID

Jens Herholdt Froberg

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-303073369507
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2019 kl.: 16:03:43
Underskrevet med NemID

Jens Herholdt Froberg

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-303073369507
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2019 kl.: 16:03:43
Underskrevet med NemID

Lars Jørgen Horst Petersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-118163042779
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2019 kl.: 16:18:43
Underskrevet med NemID

Sean Christensen

Som Revisor NEM ID
RID: 1059562645000
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2019 kl.: 11:37:41
Underskrevet med NemID

Arne Kjær Jørgensen

Som Revisor NEM ID
RID: 53575210
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2019 kl.: 11:28:01
Underskrevet med NemID

Knud Erik Juul Larsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-154399882665
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2019 kl.: 14:25:39
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: c4e1649cWyQw18893121