

A/S Dansk Ejendomsudvikling

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

CVR-nr. 14 17 61 44

**Årsrapport for 2018/19
(29. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den **12.03.2020**



dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	13
Balance 30. september	14
Noter til årsrapporten	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for A/S Dansk Ejendomsudvikling.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 3. februar 2020

Direktion

Jens Froberg

Bestyrelse

Erik Juul-Larsen
formand

Lars Horst Petersen

Jens Froberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i A/S Dansk Ejendomsudvikling

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Dansk Ejendomsudvikling for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 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. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til årsregnskabets note 6, hvoraf det fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkommende år, men at det er ledelsens vurdering, at et sådant tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 7, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed forbundet med målingen af investeringsejendommene. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 3. februar 2020

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68

Sean Christensen
registreret revisor
MNE-nr. mne24773

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor
MNE-nr. mne703

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 14 17 61 44

Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Stiftet: 31. maj 1990

Regnskabsår: 29. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Erik Juul-Larsen, formand
Lars Horst Petersen
Jens Froberg

Direktion

Jens Froberg

Revision

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
Store Torv 5
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Spar Nord
Ceresbyen 75
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering og drift af udlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og 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. I opgørelsen af dagsværdierne er der for ledige lejemål taget hensyn til tomgangsleje i en periode frem til den forventede normaludlejning. Dette medfører en lavere leje end normalt og dermed tillige en lavere værdiansættelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 1.197.273, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 7.015.576.

Årets resultat vurderes som tilfredsstillende set i lyset af de seneste års resultater.

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

Som konsekvens af at selskabets kreditfaciliteter er blevet reduceret, og selskabet dermed er nødsaget til eventuelt at nedbringe dets investeringer og dermed indfri forpligtelser, er det ledelsens opfattelse at der er usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.

Der foreligger ikke noget tilsagn fra banken omkring, at de vil opretholde den nuværende kreditramme for 2019/20. Ledelsen forventer at kunne genforhandle en kreditramme med baggrund i årsrapporten for 2018/19 og forventer denne kreditramme opretholdes og på baggrund af ovennævnte, er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Dansk Ejendomsudvikling for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald og periodiseres frem til statusdagen. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommene, herunder ejendomsskat, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang det påhviler selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver indeholder nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Investeringsjendomme består af 5 ejendomme med udlejning til erhverv og beboelse. Ejendommene er beliggende i Danmark således:

- 2 i Tønder
- 1 i Nykøbing Falster
- 1 i Nykøbing Mors
- 1 i Randers.

Efter første indregning måles investeringsjendommene til dagsværdi. Ejendommene måles ejendom for ejendom. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af dagsværdien for ejendommene tages der udgangspunkt i normaliserede lejeindtægter. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Dagsværdien opgøres herefter ud fra den beregnede nettohusleje og afkast samt forventningen til afkast af investeringen. Afkastsatsen er fastlægges på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveaueet.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger herunder indeståender hos Grundejernes Investeringsfond.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til Grundejernes Investeringsfond.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

A/S Dansk Ejendomsudvikling hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.774.581	2.782.274
Personaleomkostninger	1	-20.936	-6.000
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		2.753.645	2.776.274
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-500.000	-4.700.000
Resultat før finansielle poster		2.253.645	-1.923.726
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	-1.200.189
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		97.365	-280.979
Nedskrivning af finansielle aktiver		-335.915	-4.720.692
Finansielle indtægter	2	399.654	373.741
Finansielle omkostninger		-712.739	-836.092
Resultat før skat		1.702.010	-8.587.937
Skat af årets resultat		-504.737	470.752
Årets resultat		<u>1.197.273</u>	<u>-8.117.185</u>
Overført resultat		1.197.273	-8.117.185
		<u>1.197.273</u>	<u>-8.117.185</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>56.800.000</u>	<u>57.300.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>56.800.000</u>	<u>57.300.000</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>1.808.135</u>	<u>1.710.770</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.808.135</u>	<u>1.710.770</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>58.608.135</u>	<u>59.010.770</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		209.883	186.107
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		70.000	72.000
Andre tilgodehavender		80.225	139.115
Periodeafgrænsningsposter		<u>220.116</u>	<u>165.995</u>
Tilgodehavender		<u>580.224</u>	<u>563.217</u>
Likvide beholdninger		<u>496.299</u>	<u>424.275</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.076.523</u>	<u>987.492</u>
Aktiver i alt		<u>59.684.658</u>	<u>59.998.262</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>6.515.576</u>	<u>5.318.303</u>
Egenkapital	4	<u>7.015.576</u>	<u>5.818.303</u>
Hensættelse til udskudt skat		4.972.436	4.929.584
Andre hensættelser		<u>496.299</u>	<u>424.275</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.468.735</u>	<u>5.353.859</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>40.905.837</u>	<u>42.760.541</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>40.905.837</u>	<u>42.760.541</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	650.384	399.051
Gæld til kreditinstitutter		3.091.129	3.310.009
Modtagne forudbetalinger fra kunder		128.618	132.160
Leverandører af varer og tjenesteydelser		326.740	256.689
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.892	92
Selskabsskat		468.616	355.487
Skyldigt sambeskatningsbidrag		92.598	86.986
Anden gæld		229.731	177.223
Deposita		<u>1.303.802</u>	<u>1.347.862</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.294.510</u>	<u>6.065.559</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>47.200.347</u>	<u>48.826.100</u>
Passiver i alt		<u>59.684.658</u>	<u>59.998.262</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	13.200	6.000
Andre personaleomkostninger	<u>7.736</u>	<u>0</u>
	<u>20.936</u>	<u>6.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	399.651	373.741
Andre finansielle indtægter	<u>3</u>	<u>0</u>
	<u>399.654</u>	<u>373.741</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2018		<u>46.375.376</u>
Kostpris 30. september 2019		<u>46.375.376</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2018		10.924.624
Årets værdireguleringer		<u>-500.000</u>
Værdireguleringer 30. september 2019		<u>10.424.624</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019		<u>56.800.000</u>

Noter

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom består af 5 ejendomme som udlejes til både beboelse samt erhverv primært i form af butikslokaler.

Ejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Afkastet af de enkelte ejendomme er opgjort ejendom for ejendom samt ud fra et normalt driftsår.

Afkastkravet udgør for den del af ejendommene der vedrører beboelse 4,75 - 8,00 % pr. 30. september 2019 og afkastkravet udgør for den del af ejendommene der vedrører erhverv 6,50 - 9,00 % pr. 30. september 2019. Det gennemsnitlige afkastkrav for hele ejendomsporteføljen udgør 6,83% pr. 30. september 2019 mod 6,75% året før.

En ændring af afkastkravet med +0,25% vil medføre en reduktion af dagsværdien med samlet 2.163 t.kr.

En ændring af afkastkravet med -0,25% vil medføre en stigning af dagsværdien med samlet 2.456 t.kr.

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	500.000	5.318.303	5.818.303
Årets resultat	0	1.197.273	1.197.273
Egenkapital 30. september 2019	500.000	6.515.576	7.015.576

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2018	Gæld 30. september 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	43.159.592	41.556.221	650.384	30.415.191
	43.159.592	41.556.221	650.384	30.415.191

Noter

6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har stram likviditet og kreditfaciliteterne er blevet reduceret, og selskabet kan dermed være nødsaget til eventuelt at nedbringe dets investeringer og dermed indfri forpligtelser da selskabet endnu ikke har opnået tilsagn omkring den fortsatte finansiering af driften og investeringer for det kommende år. Selskabet er afhængig af, at der fremadrettet fortsat opnås overskud herunder positive pengestrømme eller at kreditten hos selskabets bankforbindelse forøges i takt med behovet.

Grundet selskabet endnu ikke har opnået tilsagn omkring den fortsatte finansiering af driften og investeringer for det kommende år, er det ledelsens vurdering at der er usikkerhed omkring selskabets evne til at fortsætte driften.

Denne kredit hos banken kan ifølge de almindelige kreditvilkår opsiges med 14 dages varsel, og skal ifølge lånebetingelserne genforhandles årligt.

Ledelsen forventer at kunne genforhandle en kreditramme med baggrund i årsrapporten for 2018/19 og forventer denne kreditramme opretholdes og på baggrund af ovennævnte, er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

7 Usikkerhed ved indregning og 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. I opgørelsen af dagsværdierne er der for ledige lejemål taget hensyn til tomgangsleje i en periode frem til den forventede normaludlejning.

Dette medfører en lavere leje end normalt og dermed tillige en lavere værdiansættelse.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med det selskab, som er optaget under Tilknyttede virksomheder/finansielle anlægsaktiver. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af denne årsrapport og er indregnet i balancen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Selskabet kautionerer overfor associeret virksomheds gæld til pengeinstitut. Gælden udgør t.kr. 1.658 pr. 30. september 2019. Kautionen er begrænset til ejerandelen i den associerede virksomhed.

Noter

8 Eventualforpligtelser (fortsat)

Der påhviler en momsreguleringsforpligtelse på ejendommene på t.kr. 260.

En realisation af prioritetsgælden vil medføre en yderligere omkostning på 96 t.kr.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 41.556, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 56.800.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, som pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 3.091, har selskabet udstedt skadeløsbrev på t.kr. 1.500, der giver pant i en af selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 26.000. Desuden er der til sikkerhed for samme gæld til pengeinstitut udstedt ejerpantebreve på t.kr. 2.000, der giver pant i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 56.800 og herudover et ejerpantebrev på t.kr. 1.000 med sikkerhed i en af ejendommene hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 16.000.

Endvidere er der til sikkerhed for ovenstående gæld til pengeinstitut pantsat kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi af tilknyttede og associerede virksomheder udgør pr. 30. september 2019 henholdsvis t.kr. 0 og t.kr. 1.808.

Derudover er der givet transport i et tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed på t.kr. 70.

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.

Jens Herholdt Froberg

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-303073369507
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2020 kl.: 07:59:41
Underskrevet med NemID

Jens Herholdt Froberg

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-303073369507
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2020 kl.: 07:59:41
Underskrevet med NemID

Knud Erik Juul Larsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-154399882665
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2020 kl.: 16:06:11
Underskrevet med NemID

Lars Jørgen Horst Petersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-118163042779
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2020 kl.: 20:04:02
Underskrevet med NemID

Sean Christensen

Som Revisor NEM ID
RID: 1059562645000
Tidspunkt for underskrift: 12-03-2020 kl.: 06:33:20
Underskrevet med NemID

Arne Kjær Jørgensen

Som Revisor NEM ID
RID: 53575210
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2020 kl.: 16:08:02
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: a6f18675gKQ452236225