

# REVISORGÅRDEN I ODENSE APS

THUJAVEJ 27, 5250 ODENSE SV

MEDLEM AF  
DANSKE REVISORER

Tlf. 66 17 15 00, info@revisorgaarden-odense.dk  
www.revisorgaarden-odense.dk

FSK\*

## Årsrapport for 2019

01.01.19 - 31.12.19  
(29. regnskabsår)

### Odense Renovering ApS

Albanigade 15  
5000 Odense C

CVR-nr. 14 32 23 88

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den .

27.04.2020

Dirigent:

  
Jimmy Nyland Andersen

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>10</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>11</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>13</b>

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 for Odense Renovering ApS .

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 24. april 2020.

**Direktion**



Jimmy Nyland Andersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejerne i Odense Renovering ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Odense Renovering ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2019 - 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 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. Fejlinformation 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.
- 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

Odense SV, den 24. april 2020

**REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS**  
**CVR 14335102**



Leif Christensen H.D.  
Registreret revisor  
MNE 3007

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Odense Renovering ApS Albanigade 15 5000 Odense C
<b>Direktion</b>	Jimmy Nyland Andersen
<b>Revisor</b>	REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS Thujavej 27 5250 Odense SV

# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at udføre bygningsrenoveringer m.v. og anden i forbindelse hermed stående virksomhed. Endvidere har selskabet ejendomme til boligudlejning.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 750.706, og selskabets balance pr. 31.12.2019 udviser en egenkapital på kr. 14.494.708.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

## **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,64%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden ved ændring af afkastkrav henvises der til omtalen i note 2.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Odense Renovering ApS for 2019 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 ressourcer 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes, når varen og ydelsen er solgt og leveret.

Andre driftsindtægter indeholder værdireguleringer af investeringsejendomme, årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme. Og Overskud af udlejning, lejeindtægter fratrukket omkostninger til drift af ejendomme, reparation og vedligeholdelse, ejendomsskatter og forsikring m.v.

Vareforbrug indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning. Handelsvarer er anskaffet til videresalg.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender mv.

### Personaleomkostninger

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

### Indtægt af kapitalandele

I resultatopgørelsen indregnes værdireguleringen for de enkelte kapitalandele og værdipapirer, der er anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter skat.

### Finansielle indtægter

Renteindtægter og gebyrer ved inddrivelse.

### Finansielle omkostninger

Renteomkostninger og garantiprovisioner.



# Anvendt regnskabspraksis

---

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuell skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Holding JNA ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som "Selskabsskat".

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<u>Brugstid</u>
--	-----------------

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Tab ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posten "Andre driftsomkostninger"

Gevinst ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posten "Andre driftsindtægter"

Aktiver med en levetid under 1 år omkostningsføres i anskaffelsesåret under posten "Andre eksterne omkostninger".

### Grunde og bygninger

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi jf. ÅRL § 38. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forretningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 "Overskud vedrørende investeringsejendomme".

Investerings ejendomme 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 investeringsejendomme"

## **Finansielle anlægsaktiver**

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomheden indre værdi.

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

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til en dagsværdi. Årets op- og nedskrivning føres over resultatopgørelsen.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris. Hvis kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindestående, der måles til nominel værdi.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver, måles til nominel værdi.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gælden måles til amortiseret kostpris. For obligationslån måles gælden som:

- Det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen (kostprisen)
- reduceret med afdrag og
- tillagt en beregnet andel af det samlede kurstab.

Det samlede kurstab er forskellen mellem modtaget provenu (kostprisen) og nominel restgæld ved låneoptagelsen. Kurstabet fordeles over lånets løbetid efter effektiv rentes metode.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	2018
	kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>10.828.875</b>	<b>8.438</b>
1 Personaleomkostninger	11.202.165	8.125
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	99.985	91
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>	<b>-473.275</b>	<b>221</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.029.508	1.054
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender	708.250	675
Andre finansielle indtægter	13.907	24
Andre finansielle omkostninger	839.066	650
<b>Resultat før skat</b>	<b>439.324</b>	<b>1.325</b>
Skat af årets resultat	-311.382	-110
<b>Årets resultat</b>	<b>750.706</b>	<b>1.435</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført fra tidligere år	12.565.085	12.184
Årets resultat	750.706	1.435
<b>Til disposition</b>	<b>13.315.791</b>	<b>13.619</b>
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.029.508	1.054
Overført resultat	12.286.283	12.565
<b>Disponeret i alt</b>	<b>13.315.791</b>	<b>13.619</b>

## Balance 31. december

Note		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		kr.	tkr.
	<b>Aktiver</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2	Grunde og bygninger	31.735.195	26.591
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	224.296	154
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>31.959.491</u>	<u>26.745</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	7.826.537	6.797
	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.773.981	6.066
	Deposita	70.708	41
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>14.671.225</u>	<u>12.904</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>46.630.716</u>	<u>39.649</u>
	<b>Varebeholdninger</b>		
	Råvarer og hjælpematerialer	244.507	172
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<u>244.507</u>	<u>172</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.132.742	1.108
	Igangværende arbejder for fremmed regning	985.920	991
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	73.350	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	159
	Andre tilgodehavender	375.066	242
	Periodeafgrænsningsposter	51.973	35
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>5.619.051</u>	<u>2.535</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Andet	315.188	420
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<u>315.188</u>	<u>420</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.292.933</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>7.471.679</u>	<u>3.127</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>54.102.395</u>	<u>42.776</u>

## Balance 31. december

Note	2019	2018
	kr.	tkr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125
Reserve for opskrivning	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.083.425	1.054
Overført resultat	12.286.283	12.565
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.494.708</b>	<b>13.744</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelse til udskudt skat	346.869	421
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>346.869</b>	<b>421</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	24.510.312	13.435
Ansvarlig lånekapital	4.000.000	0
Kortfristet del af langfristet gæld	-424.249	-334
3 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>28.086.063</b>	<b>13.101</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	424.249	334
Kreditinstitutter i øvrigt	3.338.216	9.689
Modtagne forudbetalinger fra kunder	305.061	598
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.860.622	1.444
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.689.289	788
Anden gæld	2.557.317	2.656
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.174.754</b>	<b>15.509</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>39.260.817</b>	<b>28.610</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>54.102.395</b>	<b>42.776</b>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Kontraktlige forpligtelser		
6 Eventualposter m.v.		

# Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2019 kr.	2018 tkr.
	Løn, gager og vederlag	9.549.055	6.706
	Pensioner	1.002.673	867
	Andre udgifter til social sikring	650.437	553
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>11.202.165</b>	<b>8.125</b>

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 23, sidste år 19.

## 2 Grunde og bygninger

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Den beregnede værdi er opgjort til kr. 47.307.584 for alle ejendomme.

Der indgår en ejendom i den samlede værdi af ejendomme, som endnu ikke er færdigrenoveret. Der er fratrukket kr. 15.572.389 til færdiggørelse af denne ejendom.

Følsomhedsanalyse:

Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatserne fører til et fald i markedsværdien. Et fald i afkastsatsen fører til en stigning i markedsværdien.

Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

I følsomhedsanalysen er der taget hensyn til færdiggørelsen på kr. 15.572.389.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning.

Afkast i %	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabs- mæssig- værdi	Regulering
4,40	34.283.816	31.735.195	2.548.621
4,50	33.175.900	31.735.195	1.440.705
4,64	31.735.195	31.735.195	0
4,70	31.101.505	31.735.195	- 633.690
4,80	30.129.132	31.735.195	-1.606.063
4,90	29.196.448	31.735.195	-2.538.747

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 23.230.710

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover pant i ejendomme vedrørende gæld til realkreditinstitutter har selskabet udstedt ejerpantebreve til sikkerhed for gæld til Jyske Bank på  
kr. 1.000.000 med pant i 11 CC1 mv. Sanderum By  
kr. 6.000.000 med pant i 10 X Nørremarken, Odense Jorder.

Følgende konti ligger til sikkerhed:

Jyske Bank 5060 1104602, bogført værdi 31.12.2019	kr. 125.891
Jyske Bank 5060 1132371, bogført værdi 31.12.2019	kr. 478.
Jyske Bank 5060 1060176, bogført værdi 31.12.2019	kr. 0.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Ejendomsselskabet Vangen A/S' mellemværende med Nykredit begrænset til kr. 1.100.000.

### 5 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter, hvor ydelsen er udgiftsført. Den samlede leasingforpligtelse udgør pr. 31.12.2019 kr. 1.730.028.

Der er indgået arbejdsgarantier for kr. 216.000.

Der er indgået forhåndsgaranti for kr. 9.480.000.

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat og kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Koncernens selskaber hæfter endvidere for selskabsskatten for koncernens sambeskattede indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Holding JNA ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.