



LINDEBERG  
STORM  
FISCHER  
*Vi skaber løsninger*

# **Ejendomsselskabet Ejerlejlighed nr. 2 matr. nr. 33 Y Sundbyøster ApS**

**Sundbyvester Plads 2  
2300 København S**

**CVR-nr. 14 33 81 44**

**Årsrapport for perioden  
1. maj 2017 til 30. april 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 11. oktober 2018

---

Niels Hald  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	13
Balance 30. april	14
Noter til årsrapporten	16

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Ejendomsselskabet Ejerlejlighed nr. 2 matr. nr. 33 Y Sundbyøster ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 11. oktober 2018

### Direktion

Niels Hald  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Ejerlejlighed nr. 2 matr. nr. 33 Y Sundbyøster ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ejerlejlighed nr. 2 matr. nr. 33 Y Sundbyøster ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 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. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

## 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 oprettholder 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.

København, den 11. oktober 2018

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34093

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Ejerlejlighed nr. 2 matr. nr. 33 Y Sundbyøster ApS Sundbyvester Plads 2 2300 København S
	CVR-nr.: 14 33 81 44
	Regnskabsperiode: 1. maj 2017 - 30. april 2018
	Stiftet: 1. juni 1990
	Hjemsted: København
<b>Direktion</b>	Niels Hald, direktør
<b>Revision</b>	Lindeberg Storm Fischer Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Østerfælled Torv 10, 1. sal 2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i løbet af regnskabsåret afhændet en erhvervsejerlejlighed.

Derudover har selskabet erhvervet en projektlejlighed og afholdt indledende deponering, ibrugtagningen af lejligheden forventes i december 2018.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ejerlejlighed nr. 2 matr. nr. 33 Y Sundbyøster ApS for 2017/18 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 2017/18 er aflagt i kr.

### 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af lejeindtægter, ejendomsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udleje af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførsel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved færdiggørelsen og i brugtagningen overgår denne til investeringsejendomme.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Materielle anlægsaktiver under udførsel	50 år	100 %

## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Investeringsjendomme**

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 videre salg.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. april 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 3,25 - 4 for boligejendomme, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid korrigeret for risikofillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede udskudt skat. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 gælds metode 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. maj - 30. april**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-712.215</b>	<b>269.700</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>1.191.381</u>	<u>664.101</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>479.166</b>	<b>933.801</b>
Finansielle indtægter		22.780	58.333
Finansielle omkostninger		<u>-251.845</u>	<u>-43.628</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>250.101</b>	<b>948.506</b>
Skat af årets resultat	1	<u>7.699</u>	<u>-209.001</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>257.800</u></b>	<b><u>739.505</u></b>
Overført resultat		<u>257.800</u>	<u>739.505</u>
		<b><u>257.800</u></b>	<b><u>739.505</u></b>

**Balance 30. april**

	<u>Note</u>	<u>30.04.2018</u> kr.	<u>30.04.2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	11.150.000	11.300.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse	3	469.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>11.619.000</u></b>	<b><u>11.300.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>11.619.000</u></b>	<b><u>11.300.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.177	5.985
Andre tilgodehavender		2.233	1.058.333
Selskabsskat		17.048	5.329
Periodeafgrænsningsposter		19.897	19.434
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>48.355</u></b>	<b><u>1.089.081</u></b>
Værdipapirer		995.985	0
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>995.985</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>173.514</u></b>	<b><u>137.573</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.217.854</u></b>	<b><u>1.226.654</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>12.836.854</u></u></b>	<b><u><u>12.526.654</u></u></b>

**Balance 30. april**

	<u>Note</u>	<u>30.04.2018</u> kr.	<u>30.04.2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>7.725.753</u>	<u>7.467.954</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>7.925.753</u></b>	<b><u>7.667.954</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.800.093</u>	<u>1.808.231</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.800.093</u></b>	<b><u>1.808.231</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.300.000	1.300.000
Deposita og forudbetalt leje		146.653	251.971
Selskabsskat		0	56.898
Anden gæld		922.200	766.835
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>108.485</u>	<u>225.421</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>2.477.338</u></b>	<b><u>2.601.125</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.763	238.646
Anden gæld		<u>611.907</u>	<u>210.698</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>633.670</u></b>	<b><u>449.344</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.111.008</u></b>	<b><u>3.050.469</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>12.836.854</u></b>	<b><u>12.526.654</u></b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Noter**

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-13.756	-443.102
Årets udskudte skat	6.057	652.103
	<u><b>-7.699</b></u>	<u><b>209.001</b></u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2017		3.080.770
Tilgang i årets løb		302.687
Afgang i årets løb		-605.585
Kostpris 30. april 2018		<u>2.777.872</u>
Værdireguleringer 1. maj 2017		7.916.543
Årets værdireguleringer		1.350.000
Årets tilbageførte værdireguleringer		-894.415
Værdireguleringer 30. april 2018		<u>8.372.128</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018</b>		<u><b>11.150.000</b></u>

**Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

Markedsværdien er baseret på indgåede lejekontrakter samt forventede driftsomkostninger. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 3,5%. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model. Den beregnede markedsværdi svarer til salgsværdien af tilsvarende lejemål solgt i samme områder.

Ejendommenes samlede areal udgør 700 m<sup>2</sup> og består af 10 boliger fordelt på 2 ejendomme. Den årlige lejeudgør t.kr. 610. Lejlighederne er beliggende på Amsterdamvej 21 og Badensgade 32, 2300 København S.

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Der er anvendt en leje på mellem 800 - 950 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Driftsomkostningerne udgør 102,95 kr. pr. m<sup>2</sup>, samt 11,81% af lejeindtægterne.

Ejendomsskatter udgør 117,73 kr. pr. m<sup>2</sup>, samt 13,51% af lejeindtægterne.



## Noter

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 1.739,83 kr. pr. m2, samt 199,65% af lejeindtægterne. Administrationsomkostningerne udgør 28,57 kr. pr. m2, samt 3,28% af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,25% - 4%. Det kan opgøres til 3,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	3,00	3,50	4,00
Dagsværdi	13.100.000	11.150.000	9.700.000
Ændring i dagsværdi	1.950.000	0	-1.450.000

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Tilgang i årets løb	469.000
Kostpris 30. april 2018	469.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018</b>	<b>469.000</b>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2017	200.000	7.467.953	7.667.953
Årets resultat	0	257.800	257.800
<b>Egenkapital 30. april 2018</b>	<b>200.000</b>	<b>7.725.753</b>	<b>7.925.753</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2016	200.000	6.728.449	6.928.449
Årets resultat	0	739.505	739.505
<b>Egenkapital 30. april 2017</b>	<b>200.000</b>	<b>7.467.954</b>	<b>7.667.954</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2017	Gæld 30. april 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.300.000	1.300.000	0	1.130.000
Deposita og forudbetalt leje	251.971	146.653	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	225.421	108.485	0	0
Selskabsskat	56.898	0	0	0
Anden gæld	766.835	922.200	0	700.000
	<b>2.601.125</b>	<b>2.477.338</b>	<b>0</b>	<b>1.830.000</b>

## Noter

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for selskabets forpligtelser og gæld til kreditinstitutter overfor GF samarbejdet. Kautionen er maksimeret til DKK 32.747 plus renter.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, på t.kr. 1.300, restgælden heraf er t.kr. 1.300. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør pr. 30/4 2018 t.kr. 11.150.

Selskabet har erhvervet en projektlejlighed til i alt t.DKK 3.750, og forventes ibrugtagning klar til december 2018. Selskabet har i forbindelse med handlen stillet en bankgaranti på t. DKK 3.725 til sikkerhed for købet. Selskabet har pr. 30. april 2018 betalt t.DKK 444 ud af den stillede bankgaranti. Den regnskabsmæssige værdi af Materielle anlæg, under udførsel udgør pr. 30/4 2018 t.kr. 469.