

**Handelsselskabet af 19/3**

**1990 ApS**

**Kastanievej 14**

**5900 Rudkøbing**

**CVR-nummer 14814086**

**Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den *30.05.2020*



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Handelsselskabet af 19/3 1990 ApS  
Kastanievej 14  
5900 Rudkøbing

Hjemstedskommune: Odense  
CVR-nummer: 14814086  
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

### Direktion

Jeanette D. Hansen  
Steen Hansen

### Revisor

Dansk Revision Odense  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Langelinie 79  
5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Handelsselskabet af 19/3 1990 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudkøbing, 26. maj 2020

**Direktionen:**

Jeanette D. Hansen

Steen Hansen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Handelsselskabet af 19/3 1990 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Handelsselskabet af 19/3 1990 ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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 M, 26. maj 2020

### Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Per Fogh

Partner, registreret revisor  
mne1019

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været besiddelse af fast ejendom. Indtægterne forbundne hermed består både af forpagtningsindtægter og lejeindtægter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.214.693</b>	<b>2.068</b>
1	Personaleomkostninger	-76.680	-75
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-20.308	-16
	Dagsværdireguleringer investeringsejendomme	1.485.481	497
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.603.185</b>	<b>2.474</b>
2	Finansielle omkostninger	-467.489	-502
	<b>Resultat før skat</b>	<b>3.135.696</b>	<b>1.972</b>
3	Skat af årets resultat	-688.930	-434
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.446.766</b>	<b>1.537</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	0	500
	Overført resultat	2.446.766	1.037
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>2.446.766</b>	<b>1.537</b>



Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
4	Investeringsejendomme	31.885.000	31.258
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	58.651	59
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>31.943.651</b>	<b>31.317</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>31.943.651</b>	<b>31.317</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	27.567	7
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	8
	Andre tilgodehavender	0	132
	Periodeafgrænsningsposter	19.519	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>47.085</b>	<b>147</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>416.073</b>	<b>109</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>463.159</b>	<b>256</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>32.406.810</b>	<b>31.573</b>

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	12.360.112	9.913
	Foreslået udbytte	0	500
6	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.860.112</b>	<b>10.913</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.158.497	833
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.158.497</b>	<b>833</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	14.816.646	15.334
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>14.816.646</b>	<b>15.334</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	522.601	514
	Kreditinstitutter	0	1.447
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.750	377
	Gæld til tilknyttede virksomheder	770.407	0
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	363.068	323
	Anden gæld	1.799.784	1.823
	Periodeafgrænsningsposter	46.945	8
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.571.555</b>	<b>4.493</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.388.200</b>	<b>19.827</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>32.406.810</b>	<b>31.573</b>
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2019	2018
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	
	Løn og gager	71.621 72
	Andre omkostninger til social sikring	3.765 4
	Øvrige personaleomkostninger	1.294 0
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>76.680 75</b>
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	2 2
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	
	Renter tilknyttede virksomheder	5.111 0
	Andre finansielle omkostninger	462.378 502
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>467.489 502</b>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Skat af årets resultat	363.068 323
	Regulering af udskudt skat	325.862 111
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>688.930 434</b>
<b>4</b>	<b>Investeringsjendomme</b>	
	Kostpris 1. januar	28.009.186 26.648
	Tilgang i årets løb	50.533 1.362
	Afgang i årets løb	-909.013 0
	Kostpris 31. december	27.150.705 28.009
	Dagsværdiregulering 1. januar	3.248.814 2.751
	Årets dagsværdiregulering	1.485.481 497
	Dagsværdireguleringer 31. december	4.734.295 3.249
	<b>Investeringsjendomme i alt</b>	<b>31.885.000 31.258</b>

Investeringsjendomme består af:

2 ejendomme i Odense i den ældre boligmasse med blandet bolig og erhverv – 3 boliger og 3 erhvervslejemål. Begge ejendomme er fuldt udlejede. Ejendommene er anskaffet for 16 – 29 år siden.

Noter	2019	2018
	DKK	1.000 DKK

7 boligejendomme beliggende i Rudkøbing på Langeland. Ejendommene indeholder 35 boliglejemål, 7 erhvervslejemål og 3 garager. Alle boliglejemål og garager er fuldt udlejet bortset fra enkelte tilfælde af tomgang i forbindelse med udskiftning af lejere. Erhvervslejemålene er alle udlejet ved udgangen af året. En ejendom er anskaffet i 2017, mens øvrige ejendomme er anskaffet successivt over en årrække på 9 – 15 år.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendomme anskaffet i regnskabsåret værdiansættes til kostpris.

Der er anvendt følgende afkastkrav i %, idet der er taget udgangspunkt i Colliers markedspuls for 1. kvartal 2020:

Ejendomme blandet bolig/erhverv: 4,5, 6,5 og 9

Boligejendomme: 6,5, 7 og 7,5

En følsomhedsanalyse giver følgende samlede værdier i TDKK af investeringsejendomme:

Afkastkrav ½ % mindre end ovenstående:	34.524
Afkastkrav ½ % større end ovenstående:	29.633

## 5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. januar	226.960	193
Tilgang i årets løb	20.072	34
Kostpris 31. december	<u>247.032</u>	<u>227</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-168.073	-152
Årets af- og nedskrivninger	-20.308	-16
Afskrivninger 31. december	<u>-188.381</u>	<u>-168</u>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<b><u>58.651</u></b>	<b><u>59</u></b>

Noter	2019		2018	
	DKK		1.000 DKK	
<b>6 Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Overført</b>	<b>Foreslået</b>	<b>I alt</b>
	<b>hedskapi-</b>	<b>resultat</b>	<b>udbytte</b>	
	<b>tal</b>			
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	500	9.913	500	10.913
Udbetalt udbytte	0	0	-500	-500
Årets resultat	0	2.447	0	2.447
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>12.360</b>	<b>0</b>	<b>12.860</b>

**7 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år 12.254.747 12.820

**8 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 15.457, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 31.885.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.400, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 14.135. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 3.400 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt TDKK 0 er i selskabets besiddelse.

Der er endvidere tinglyst byrder pantstiftende i 3 ejendomme for hver kr. 10.000.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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.

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.

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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i henhold til underskrevne lejekontrakter for den periode, som kontrakten er indgået for i regnskabsåret. Tomgang er således modregnet i den teoretiske leje.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendommenes drift samt andre eksterne omkostninger er sammentraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger i form af bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.