

TEL.: +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

FREDENSBORG KORN- OG MASKINANPARTSSELSKAB

Grønholtvej 80A, 3480 Fredensborg

(CVR nr. 15 77 52 70)

Årsrapport for perioden 1. juli 2017 til 30. juni 2018

Godkendt på generalforsamlingen

Den 31. august 2018


Dirigent: Jakob Mogens Evert

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 – 3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 – 8
Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 – 30. juni 2018	9
Balance pr. 30. juni 2018	10 – 11
Noter	12 – 16

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Fredensborg Korn- og Maskinanpartsselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

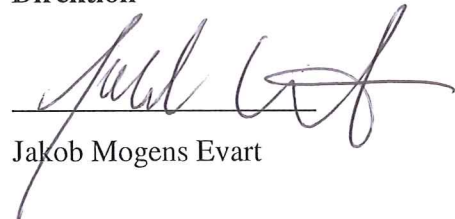
Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 30. august 2018

Direktion



Jakob Mogens Evert

Bestyrelse



Jakob Mogens Evert

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Fredensborg Korn- og Maskinanpartsselskab

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fredensborg Korn- og Maskinanpartsselskab for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 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.

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 tilside-sættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 30. august 2018
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01



Palle Harting Johansen
statsautoriseret revisor
mne 32856

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab	Fredensborg Korn- og Maskinanpartsselskab Grønholtvej 80A 3480 Fredensborg CVR nr. 15 77 52 70
Hjemstedskommune	Fredensborg
Bestyrelse	Jakob Mogens Evert
Direktion	Jakob Mogens Evert
Revision	BHA Statsautoriseret Revision A/S Tuborgvej 32 DK-2900 Hellerup

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter har i årets løb bestået af at eje og udleje maskiner og fast ejendom mv.

Selskabet primære aktivitet før skat og afskrivninger har givet et tilfredsstillende resultat under de nuværende konjekturer.

Selskabets udlejningsprocent i Østdanmark vurderes som værende tilfredsstillende og udgør ca. 99,6 % pr. 30. juni 2018. Selskabet har i regnskabsåret erhvervet en ny udlejningsejendom i Vestdanmark, nærmere bestemt, Randers. Ejendommen er under udvikling, og det forventes, at udlejningsprocenten vil ligge på 50 – 75 % pr. 30. juni 2019. Selskabet har ikke været påvirket af opsigelser, der ikke hurtigt kunne genudlejes, hvilket afspejles i udlejningsprocenten for selskabets ejendomme.

Samtlige selskabets lejemål er indgået på kontrakter på markedskonforme og konkurrencedygtige priser, hvilket sikrer stabile lejere.

Selskabet har ligeledes i året valgt at optage selskabets grunde og bygninger som investeringsejendomme, hvilket har påvirket resultatet positivt med t.kr. 4.325 i værdiregulering efter skat. Værdireguleringen er baseret på en forrentning på 8 % p.a., hvilket er uændret i forhold til tidligere regnskabsår.

Der er ikke solgt ejendomme i årets løb.

Selskabet sekundære aktivitet, der har omfattet en gammel investering i et børsnoterede meditecselskab har udviklet sig tilfredsstillende og har påvirket årets resultat positivt med t.kr. 1.091.

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Udvikling i regnskabsåret

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Selskabets lejemål har for branchen en høj udlejningsprocent.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtrådt hændelser der påvirker årsrapporten for 2018/19.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fredensborg Korn- og Maskinanpartsselskab er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C. Resultatopgørelsen er tilpasset selskabets specielle aktivitet for at give et mere retvisende billede.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger 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 selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Omsætning

Omsætningen består af udlejning af bygninger samt salg af tjenesteydelser. Omsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af salgsrabatter.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger til administration af selskabet.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager og lønninger samt hermed forbundne omkostninger til sociale ydelser mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**Selskabsskat og udskudt skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Udskudt skat måles efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

BALANCEN**Investeringsjendomme**

Selskabets andele i investeringsejendomme værdiansættes til en forrentning på 8 % p.a. Der foretages årligt en værdiansættelse af samtlige ejendommene. Værdiansættelsen foretages dels på baggrund af den offentlige ejendomsværdi med tillæg af årets tilgang til kostpris, dels på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi på 8 % p.a. Nettolejeindtægten fratrukket driftsomkostninger kapitaliseret med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Nettolejen fastsættes som indgåede leje i regnskabsåret med tillæg for tomme lejemål. Tomme lejemål indregnes som seneste modtaget årsleje fratrukket 10 %.

Ved værdiansættelse af investeringsejendommene til 8 % p.a. føres værdireguleringen af ejendommene over resultatopgørelsen. Årets resultatopgørelse er derfor udtryk for den værdiforøgelse eller værdiforringelse, der kan henføres til året.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver ud over investeringsejendomme

Indretning af lejede lokaler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

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

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

Indretning af lejede lokaler	20 år
Driftsmateriel og inventar	5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskelle mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver som ikke indgår i en handelsbeholdning værdiansættes til kostpris.

Varebeholdninger

Varebeholdninger værdiansættes til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere. Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres til kostpris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer

Optages til dagsværdi og realiserede og urealiserede kurstab eller kursgevinster reguleres over resultatopgørelsen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den beregnede effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. juli 2017 - 30. juni 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Lejeindtægter		13.872.351	13.368.662
Driftsomkostninger		4.542.106	4.467.740
DRIFTSRESULTAT EJENDOMME		9.330.245	8.900.922
Andre driftsindtægter		1.118.049	1.348.682
Andre eksterne omkostninger		1.433.908	1.296.490
Personaleomkostninger	2	2.411.153	2.492.428
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER		6.603.233	6.460.686
Afskrivninger	3	387.841	369.970
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		6.215.392	6.090.716
Værdiregulering af ejendomme		5.545.022	6.241.935
Finansielle indtægter.....	4	1.113.013	769.293
Finansielle udgifter	5	498.350	851.939
RESULTAT FØR SKAT.....		12.375.077	12.250.005
Skat af årets resultat	6	2.497.190	2.561.026
ÅRETS RESULTAT.....		9.877.887	9.688.979

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Overført resultat.....		9.877.887	9.688.979
		<u>9.877.887</u>	<u>9.688.979</u>

BALANCE pr. 30. juni 2018

<u>AKTIVER</u>	Note	30/06 2018	30/06 2017
		kr.	kr.
Indretning af lejede lokaler til udlejning	7	1.546.020	1.761.041
Investeringsjendomme	8	125.695.192	117.250.910
Driftsmateriel	8	299.533	342.353
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT		127.540.745	119.354.304
Depositum		578.000	460.000
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT.....		578.000	460.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		128.118.745	119.814.304
Tilgodehavende udlejning		265.100	368.932
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed		0	13.145
Andre tilgodehavender		1.817	433
Periodeafgrænsningsposter.....		579.893	428.019
TILGODEHAVENDER I ALT.....		846.810	810.529
VÆRDIPAPIRER		6.847.526	5.759.986
LIKVIDE BEHOLDNINGER		4.025.749	4.037.107
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		11.720.085	10.607.622
AKTIVER I ALT		139.838.830	130.421.926

BALANCE pr. 30. juni 2018

		30/06 2018	30/06 2017
<u>PASSIVER</u>	<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anpartskapital		200.000	200.000
Overført resultat.....		74.341.709	64.463.822
EGENKAPITAL I ALT	9	74.541.709	64.663.822
Hensættelse til udskudt skat	10	19.836.501	18.316.753
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		19.836.501	18.316.753
Prioritetsgæld	11	37.524.237	39.814.308
Deposita		3.288.899	3.147.084
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....		40.813.136	42.961.392
Kortfristet andel af prioritetsgæld	11	2.290.117	2.281.408
Bankgæld		13	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		977.442	783.611
Leverandører af varer og tjenesteydelser		469.229	196.461
Anden gæld		910.683	1.218.479
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		4.647.484	4.479.959
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		45.460.620	47.441.351
PASSIVER I ALT		139.838.830	130.421.926
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Eventualposter mv.	13		

NOTER**Note 1 - Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger**

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommenes dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af usikkerhederne, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er udtryk for gældende markedsniveau jf. i øvrigt note 8.

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendomme og dermed til risikoen for renteændringer mv.

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
<u>Note 2 - Personalomkostninger</u>		
Lønninger.....	2.245.525	2.351.068
Regulering feriepengeforpligtelse	3.720	1.740
Sociale ydelser, pensioner og personaleudgifter	185.838	152.055
	2.435.083	2.504.863
Lønrefusion	-23.930	-12.435
	<u>2.411.153</u>	<u>2.492.428</u>
Gennemsnitlige antal ansatte	<u>5</u>	<u>5</u>

Note 3 - Afskrivninger

Indretning af lejede lokaler til udlejning	215.021	215.021
Driftsmateriel	172.820	154.949
	<u>387.841</u>	<u>369.970</u>

Note 4 - Finansielle indtægter

Urealiseret kursavance værdipapirer	1.085.835	738.265
Finansielle indtægter, øvrige	27.178	31.028
	<u>1.113.013</u>	<u>769.293</u>

NOTER - fortsat

	30/06 2018	30/06 2017
	kr.	kr.
<u>Note 5 - Finansielle udgifter</u>		
Finansielle udgifter, øvrige	498.350	851.939
	<u>498.350</u>	<u>851.939</u>

Note 6 - Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	977.442	883.889
Skat af årets resultat (godskrivning sambeskatning).....	0	-15.512
Regulering vedrørende eventualskat	1.519.748	1.692.649
	<u>2.497.190</u>	<u>2.561.026</u>

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
<u>Note 7 - Materielle anlægsaktiver</u>		
Indretning af lejede lokaler til udlejning:		
Anskaffelsessum, primo	4.300.407	4.300.407
Tilgang til kostpris	0	0
Afgang til kostpris	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>4.300.407</u>	<u>4.300.407</u>
Akkumulerede afskrivninger, primo	2.539.366	2.324.345
Afskrivninger vedr. årets afgang.....	0	0
Årets afskrivninger	215.021	215.021
Akkumulerede afskrivninger, ultimo	<u>2.754.387</u>	<u>2.539.366</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO.....	<u>1.546.020</u>	<u>1.761.041</u>

NOTER - fortsat

	Investerings- ejendomme	Drifts- materiel
Note 8 - Materielle anlægsaktiver		
Anskaffessum, primo	53.341.951	1.072.073
Tilgang til kostpris	2.899.260	130.000
Afgang til kostpris	0	-40.645
Anskaffessum, ultimo	<u>56.241.211</u>	<u>1.161.428</u>
Opskrivning, primo.....	69.451.221	0
Årets værdiregulering.....	<u>5.545.022</u>	<u>0</u>
Opskrivning, ultimo.....	<u>74.996.243</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger, primo	5.542.262	729.720
Afskrivninger vedr. årets afgang.....	0	-40.645
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>172.820</u>
Akkumulerede afskrivninger, ultimo	<u>5.542.262</u>	<u>861.895</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO.....	<u><u>125.695.192</u></u>	<u><u>299.533</u></u>

Selskabets investeringsejendomme består af erhvervsejendomme hovedsagligt beliggende i Nordsjælland. Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaserede model. Som grundlag er anvendt budgettet for 2018/2019 med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, og vedligeholdelsesomkostninger.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ændringer i de forudsætninger som primært er lagt til grund ved værdiansættelsen af ejendommene vil have en direkte indflydelse på værdien af ejendommene. Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendomme er baseret på skøn ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggenhed og anvendelighed.

For 2017/2018 er anvendt et afkastkrav på 8 % (2016/2017 8 %). En ændring i afkastsatserne vil have væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. Markedsudviklingen kan medføre et ændrede krav til forrentningen af fast ejendom, som vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

NOTER - fortsat**Note 8 - Materielle anlægsaktiver - fortsat**

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med måling af ejendommens dagsværdi.

	30/6 2018	30/6 2017
Ejendommens afkast i %	<u>8,00%</u>	<u>8,00%</u>
<u>Følsomhedsberegninger ved ændrede afkastkrav på +/- 1 %</u>	<u>Afkast 7,00%</u>	<u>Afkast 9,00%</u>
Ejendommenes værdi	<u>t.kr. 142.428</u>	<u>t.kr. 112.880</u>
Stigning / fald	<u>t.kr. 16.733</u>	<u>t.kr. - 12.815</u>
	30/6 2018	30/6 2017
<u>Note 9 - Egenkapital</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anpartskapital	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	64.463.822	54.774.843
Overført af årets resultat.....	<u>9.877.887</u>	<u>9.688.979</u>
Overført til næste år.....	<u>74.341.709</u>	<u>64.463.822</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u><u>74.541.709</u></u>	<u><u>64.663.822</u></u>

Anpartskapitalen består af 1 stk. anpart á kr. 200.000.

Note 10 - Hensættelse til eventualskat

Omfatter udskudt skat vedrørende materielle anlægsaktiver.

NOTER - fortsat

	Forfalden	Forfalden	Forfalden
	<u>u/1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>e/5 år</u>
<u>Note 11 - Langfristet gæld</u>			
Realkreditinstitutter	<u>2.290.117</u>	<u>11.441.141</u>	<u>26.083.096</u>

Note 12 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 39.814 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. 125.695.

Udover den tinglyste prioritetsgæld er der lyst ejerpantebreve på i alt t.kr. 18.569 med pant i ejendommen matr.nr. 19 Q Skibby By t.kr. 300, ejendommen matr.nr. 3g Svestrup By t.kr. 8.000, ejendommen matr.nr. 3 A m.fl. Hammersholt By t.kr. 6.939, ejendommen matr.nr. 20e Smørumnedre By t.kr. 1.230 og matr.nr. 1ø Niverød By t.kr. 2.100. Af ejerpantebrevene ligger t.kr. 16.169 til sikkerhed for selskabets bankengagementer.

Note 13 - Eventualposter mv.

Selskabet har indgået leasingforpligtelser for t.kr. 2.002, heraf forfalder t.kr. 728 indenfor 1 år.

Selskabet hæfter solidarisk med øvrige koncernselskaber for skat af koncernens samlede sambeskatningsindkomst og for eventuelle udbytteskatter.