

## **H.E.C. Udlejning A/S**

**Ørneborgvej 19  
8960 Randers SØ**

**CVR-nr. 20 21 48 72**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 24. februar 2020

---

**Berit Folden Andreassen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	12
Balance 30. september	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for H.E.C. Udlejning A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 14. februar 2020

### **Direktion**

Jan Folden Christensen  
direktør

### **Bestyrelse**

Berit Folden Andreassen

Jan Folden Christensen

Erik Christensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i H.E.C. Udlejning A/S*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for H.E.C. Udlejning A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort 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 regnskabsbrugere 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 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Randers, den 14. februar 2020

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 94 87 94

Jens Villemann  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34151

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

H.E.C. Udlejning A/S  
Ørneborgvej 19  
8960 Randers SØ

CVR-nr.: 20 21 48 72

Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Stiftet: 30. juni 1997

Regnskabsår: 23. regnskabsår

Hjemsted: Randers

### Bestyrelse

Berit Folden Andreassen  
Jan Folden Christensen  
Erik Christensen

### Direktion

Jan Folden Christensen, direktør

### Revision

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Haraldsvej 60  
8960 Randers

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland  
Tronholmen 1  
8960 Randers SØ

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Folden Holding ApS

Koncernrapporten for Folden Holding ApS kan rekvireres på følgende adresse:

Ørneborgvej 19  
8960 Randers SØ

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af erhvervsejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Værdiansættelsen af ejendomsporteføljen er værdiansat med baggrund i en normalafkastmodel, hvilket medfører en vis iboende usikkerhed omkring værdiansættelsen. Usikkerhederne og følsomheden overfor ændring i afkastkrav er nærmere beskrevet i regnskabet, hvortil der henvises.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 1.589.535, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 12.493.865.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### ***Finansiering***

Selskabet er overvejende finansieret ved langfristet låneoptagelse, hvis profil matcher lejeindtægterne. De variabelt forrentede lån er afdækket ved renteswaps.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H.E.C. Udlejning A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter, der indregnes i takt med den periode, som lejen vedrører.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                      3        år        0

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### *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 videresalg.

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

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 diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2019 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. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 8 - 10%, med baggrund i konkrete vurderinger af mulige afkast på tilsvarende ejendomme ud fra stand, geografisk placering og lejeniveau.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

### Egenkapital

#### Udbytte

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

#### 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

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

## Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.520.082</b>	<b>2.626.783</b>
Finansielle indtægter	1	54.223	114.563
Finansielle omkostninger	2	<u>-550.587</u>	<u>-523.253</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.023.718</b>	<b>2.218.093</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-434.183</u>	<u>-460.011</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.589.535</u></b>	<b><u>1.758.082</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.650.000	2.000.000
Overført resultat		<u>-60.465</u>	<u>-241.918</u>
		<b><u>1.589.535</u></b>	<b><u>1.758.082</u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	30.647.824	30.647.824
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-5	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>30.647.824</u></b>	<b><u>30.647.824</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>30.647.824</u></b>	<b><u>30.647.824</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.819.508
Periodeafgrænsningsposter		<u>21.810</u>	<u>27.773</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>21.810</u></b>	<b><u>1.847.281</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>40.261</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>62.071</u></b>	<b><u>1.847.281</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>30.709.895</u></b>	<b><u>32.495.105</u></b>

## Balance 30. september

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		812.500	812.500
Overført resultat		10.031.365	10.054.597
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.650.000	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>12.493.865</b>	<b>12.867.097</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.793.356	3.627.456
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.793.356</b>	<b>3.627.456</b>
Banker		1.796.293	1.944.247
Gæld til realkreditinstitutter		9.154.620	10.068.694
Selskabsskat		0	333.872
Deposita		708.030	704.781
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>11.658.943</b>	<b>13.051.594</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.058.477	1.034.784
Banker		0	298.682
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		507.131	0
Selskabsskat		0	365.229
Anden gæld		1.178.123	1.230.263
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.763.731</b>	<b>2.948.958</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.422.674</b>	<b>16.000.552</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>30.709.895</b>	<b>32.495.105</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Finansielle instrumenter	9		



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	812.500	10.054.597	2.000.000	12.867.097
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	47.734	0	47.734
Årets resultat	0	-60.465	1.650.000	1.589.535
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-10.501	0	-10.501
<b>Egenkapital 30. september 2019</b>	<b>812.500</b>	<b>10.031.365</b>	<b>1.650.000</b>	<b>12.493.865</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	812.500	10.134.270	0	10.946.770
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	208.006	0	208.006
Årets resultat	0	-241.918	2.000.000	1.758.082
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-45.761	0	-45.761
<b>Egenkapital 30. september 2018</b>	<b>812.500</b>	<b>10.054.597</b>	<b>2.000.000</b>	<b>12.867.097</b>

## Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	54.223	41.767
Kursreguleringer	0	72.796
	<b>54.223</b>	<b>114.563</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	43.511	0
Andre finansielle omkostninger	507.076	523.253
	<b>550.587</b>	<b>523.253</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	278.784	333.872
Årets udskudte skat	165.900	171.900
	<b>444.684</b>	<b>505.772</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	434.183	460.011
Skat af egenkapitalbevægelser	10.501	45.761
	<b>444.684</b>	<b>505.772</b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	445.218	487.980
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-11.000	-27.938
Afrundinger	-35	-31
	<b>434.183</b>	<b>460.011</b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2018	<u>27.263.219</u>
Kostpris 30. september 2019	<u>27.263.219</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2018	<u>3.384.605</u>
Værdireguleringer 30. september 2019	<u>3.384.605</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b><u><u>30.647.824</u></u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabs ejendomme er beliggende primært i Nordjylland. Ved fastlæggelse af afkastsatser har ledelsen taget højde for de geografiske forskelle i afkastforventninger og realisationsmuligheder.

Ledelsen har ikke budgetteret med tomgangsleje, idet selskabets tomgang på de på gældende ejendomme historisk set har være minimal.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 8% - 10%. Det kan opgøres til gennemsnitlig 8,55%.

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%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>8,05</u>	<u>8,55</u>	<u>9,05</u>
Dagsværdi	<u>32.547.627</u>	<u>30.647.824</u>	<u>28.951.204</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.899.803</u>	<u>0</u>	<u>-1.696.620</u>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. oktober 2018	40.000
Kostpris 30. september 2019	40.000
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	40.000
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	40.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b><u>0</u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. oktober 2018</u>	<u>Gæld 30. september 2019</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Banker	2.083.647	1.941.393	145.100	1.450.715
Gæld til realkreditinstitutter	10.964.078	10.067.997	913.377	6.058.692
Selskabsskat	333.872	0	0	0
Deposita	704.781	708.030	0	708.031
	<b><u>14.086.378</u></b>	<b><u>12.717.420</u></b>	<b><u>1.058.477</u></b>	<b><u>8.217.438</u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for moderselskabets bankgæld.

Selskabet har stillet kaution for søsterselskabernes bankgæld.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Folden Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.068, er der udstedet realkreditpantebreve for i alt t.kr. 17.321 i grunde og bygninger, heraf er t.kr. 1.460 t.kr. alene afgiftspantebreve. Den regnskabsmæssige værdi af omfattende grunde og bygninger udgør pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 30.648.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.433 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 2.433 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for kr. 0 er i selskabets egen besiddelse.

### 9 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negative dagsværdier af to renteswaps på 922 tkr. Renteswapsene er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forretede lån.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jens Villemann

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kreston SR Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:33948794-RID:12466187

IP: 78.156.xxx.xxx

2020-02-25 12:05:45Z

NEM ID 

## Jan Folden Christensen

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-936576473943

IP: 91.144.xxx.xxx

2020-02-25 13:16:33Z

NEM ID 

## Jan Folden Christensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-936576473943

IP: 91.144.xxx.xxx

2020-02-25 13:16:33Z

NEM ID 

## Berit Folden Andreassen

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-184964939180

IP: 91.144.xxx.xxx

2020-02-25 14:23:59Z

NEM ID 

## Berit Folden Andreassen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-184964939180

IP: 91.144.xxx.xxx

2020-02-25 14:23:59Z

NEM ID 

## Erik Christensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-267674475503

IP: 178.157.xxx.xxx

2020-02-27 11:58:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LXJKP-SVDGW-JEM03-HZOTV-S1TEZ-WPEG3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>