

DANSK EJENDOMSINVEST ApS

Prøvestensbroen 3, 2
2300 København S

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/11/2019

Naheeda Meraj Lene Amjad
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	13
-------------------------	----

Balance	14
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	16
----------------------------	----

Noter	17
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden DANSK EJENDOMSINVEST ApS
Prøvestensbroen 3, 2
2300 København S

CVR-nr: 20919574
Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

Revisor GUNDSØ REVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
Rytterkær 2
4000 Roskilde
DK Danmark
CVR-nr: 76475512
P-enhed: 1002492114

Ledespåtegning

Direktionen har aflagt årsrapport for 2018/2019. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Der er vor opfattelse, at årsrapporten er aflagt efter lovgivningens krav og kravene i henhold til danske regnskabsvejledninger. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Årsrapporten giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling, samt resultatet.

Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28/11/2019

Direktion

Naheeda Meraj Lene Amjad

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i DANSK EJENDOMSINVEST ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DANSK EJENDOMSINVEST ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

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 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. 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.

Herringsløse, 28/11/2019

Claus Nielsen , mne1770
Reg. revisor HD (R)
GUNDSØ REVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR-nr.: 76475512

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet har i året drevet virksomhed med udlejning og køb/salg af ejendomme.

Driften er forløbet tilfredsstillende.

USÆDVANLIGE FORHOLD

Ingen

USIKKERHED VED INDREGNING ELLER MÅLING

Der er iøvrigt ingen væsentlig usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet pr. 01.03.1998

Årets resultat udgør kr. 7.107.146

Egenkapitalen pr. 30.06.2019 sammensætter sig således:

Anpartskapital	325.000
Udbytte	108.000
Overført resultat	49.790.322
	50.223.322

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder, der forrykker billedet af selskabets resultat for året 2018/2019 og økonomiske stilling pr. 30. juni 2019.

FREMTIDEN

Selskabet forventes at fortsætte den positive udvikling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Der er foretaget ændringer i sammenligningstallene for anden gæld, leverandører og gæld til selskabsdeltagere og ledelse. Der er sket tilpasning af benævnelsen af posterne under forpligtelser, dog uden at dette har nogen væsentlige konsekvenser. Ændringen er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt).

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Koncernregnskab

Der udarbejdes ikke koncernregnskab jfr. undtagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens i pgr. 109.

RESULTATOPGØRELSEN

Der anvendes den artsopdelte resultatopgørelse.

Bruttofortjeneste/tab

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter, andre driftsomkostninger, andre eksterne omkostninger samt dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer samt lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af af ejendomme, opkrævede fællesomkostninger, gas, vand mv. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Af særlige konkurrencemæssige hensyn er posten indeholdt i posten Bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Af- og nedskrivninger

Der sker ikke afskrivning af investeringsejendomme. Der sker afskrivning af andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investeringsejendomme under ombygning med henblik på fortsat anvendelse som investeringsejendom klassificeres som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet markedsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt incl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Der tages udgangspunkt i budgetter for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes stigningen til markedslejen, når disse varsles overfor lejereren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af virksomheden betalt direkte af lejerne.

Ejendommenes driftsudgifter er fastsat ud fra foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter virksomhedens andel af ejendomsskatter, vedligeholdelse mv. Betydende ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "regulering til dagsværdi netto".

Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og det fastsatte afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje.

Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris.

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

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	restværdi 0
---	--------	-------------

Aktiver med en kostpris på under 13 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger undtagen ved salg af ejendomme som medtages under omsætningen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Hvis der er indikationer på nedskrivningsbehov, foretages nedskrivningstest. Hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele består af børsnoterede samt unoterede aktier og måles til dagsværdi(børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Udbytte

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

Skyldig skat 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 regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld iøvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		14.541.519	12.533.721
Personaleomkostninger	1	-1.653.178	-715.492
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-41.686	-35.124
Resultat af ordinær primær drift		12.846.655	11.783.105
Andre finansielle indtægter		65.670	53.017
Andre finansielle omkostninger		-3.781.383	-1.519.632
Ordinært resultat før skat		9.130.942	10.316.490
Skat af årets resultat	2	-2.023.796	-1.406.816
Årets resultat		7.107.146	8.909.674
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		108.000	
Overført resultat		6.999.146	
I alt		7.107.146	

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		142.232.404	127.872.020
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		68.012	647.629
Materielle anlægsaktiver i alt	3	142.300.416	128.519.649
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		249.330	249.330
Deposita		9.375	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	258.705	249.330
Anlægsaktiver i alt		142.559.121	128.768.979
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.844
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.451.923	3.550.951
Andre tilgodehavender		9.896.166	10.238.228
Periodeafgrænsningsposter		0	319.448
Tilgodehavender i alt		12.348.089	14.111.471
Andre værdipapirer og kapitalandele		94.800	51.500
Værdipapirer og kapitalandele i alt		94.800	51.500
Likvide beholdninger		1.302.577	240.031
Omsætningsaktiver i alt		13.745.466	14.403.002
Aktiver i alt		156.304.587	143.171.981

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		325.000	325.000
Reserve for opskrivninger		0	19.701.146
Overført resultat		49.790.322	23.090.030
Forslag til udbytte		108.000	105.800
Egenkapital i alt		50.223.322	43.221.976
Hensættelse til udskudt skat		6.523.449	4.970.651
Hensatte forpligtelser i alt		6.523.449	4.970.651
Gæld til realkreditinstitutter		63.040.007	3.809.628
Skyldig selskabsskat		503.210	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	63.543.217	3.809.628
Gæld til realkreditinstitutter		925.453	15.000
Gæld til banker		30.318.600	70.500.570
Leverandører af varer og tjenesteydelser		174.236	154.689
Skyldig selskabsskat		358.531	532.226
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.557.542	18.937.201
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		680.237	1.030.040
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		36.014.599	91.169.726
Gældsforpligtelser i alt		99.557.816	94.979.354
Passiver i alt		156.304.587	143.171.981

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	325.000	19.701.146	23.090.030	105.800	43.221.976
Betalt udbytte	0		0	-105.800	-105.800
Årets resultat	0		6.999.146	108.000	7.107.146
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-19.701.146	19.701.146	0	0
Egenkapital, ultimo	325.000	0	49.790.322	108.000	50.223.322

Anpartskapitalen fordeler sig på anparter a kr. 1.000.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018/19
	kr.
Løn og gager	1.865.821
Lønrefusion	-312.650
Andre omkostninger til social sikring	26.499
Andre personaleomkostninger	73.508
	1.653.178

2. Skat af årets resultat

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Aktuel skat	503.210	-170.737
Sambeskatningsbidrag	0	0
Ændring af udskudt skat	1.552.798	1.577.553
Regulering vedrørende tidligere år	-32.212	0
	2.023.796	1.406.816
Den udskudte skat andrager kr. 6.523.449		
og beregnes således		
Opskrivning af ejendomme	32.558.711	25.257.879
Øvrige	-2.906.672	-2.664.009
	29.652.039	22.593.870
22% heraf	6.523.449	4.970.651

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg mv. kr.	I alt kr.
Kostpris primo	102.614.141	1.086.123	103.700.264
Tilgang	10.492.526	19.687	10.512.213
Afgang	-3.432.974	-557.618	-3.990.592
Kostpris ultimo	109.673.693	548.192	110.221.885
Opskrivninger primo	25.257.879	0	25.257.879
Årets opskrivning	7.300.832	0	7.300.832
Afgang i året	0	0	0
Opskrivninger ultimo	32.558.7111	0	32.558.711
Af- og nedskrivning primo	0	438.494	438.494
Årets afskrivning	0	41.686	41.686
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	480.180	480.180
Regnskabsmæssig værdi ultimo	142.232.404	68.012	142.300.416

Investeringsejendomme

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i den afkastbaserede model, da den afkastbaserede model er vurderet mest egnet til værdiansættelsen.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesudgifter fratrækkes.

Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Ved fastsættelse af markedsværdien er følgende gennemsnitlige afkastprocenter lagt til grund:

København	5,00%
Storkøbenhavn	6,25%
Øvrige Sjælland	6,00%

Den overvejende del af værdien af selskabets ejendomme kan henføres til ejendomme, hvor der sker udleje til kontorer/undervisning og retail. Der er herudover udleje til ca 10% til boligformål og ca. 10% til lagerformål.

Følsomhedsanalyse:

Ændring i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

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

Enkelte ejendomme er til salg eller på anden måde ikke påvirkbare af mindre renteændringer.

	Afkast %	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabs- mæssig værdi	Regulering
København	+ 0,5%	8.108.569	8.729.319	-620.750
København	- 0,5%	9.486.456	8.729.319	757.137
Storkøbenhavn	+ 0,5%	96.812.703	103.144.087	- 6.331.384
Storkøbenhavn	- 0,5%	114.745.193	103.144.087	11.601.106
Øvrige Sjælland	+ 0,5%	29.693.091	30.358.998	- 665.907
Øvrige Sjælland	- 0,5%	31.777.934	30.358.998	1.418.936

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	1.149.330
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	1.149.330
Nettoopskrivninger primo	-900.000
Andel i årets resultat jf. note	0
Udloddet udbytte	0
Nettoopskrivninger ultimo	-900.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	249.330

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital
Mesterglas - Glasdøgnvagten ApS, København	100%	80.000
XAX 630 ApS, Roskilde	100%	250.000
XAX 409 ApS, København	100%	125.000

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Afdrag første år kr.	Afdrag år 2-4 kr.	Afdrag efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	925.453	4.627.267	58.412.740
i alt	925.453	4.627.267	58.412.740

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er pant i selskabets ejendomme ialt kr. 105 mio. til fordel for bank og kreditforening. Den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme udgør ialt kr. 139,4 mio.

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Naheeda Meraj Lene Amjad, København

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	3