

**Sigvald A. Ejendomme A/S**  
**CVR-nr. 21 25 75 08**  
**Skolegade 85, 1, 6700 Esbjerg**

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27/5 2019

---

Peter Schmitz  
Dirigent

---

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	13
Balance .....	14
Noter .....	16

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Sigvald A. Ejendomme 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 16/5 2019

### Direktion

Peter Schmitz

### Bestyrelse

Søren Klint Rasmussen  
Formand

Ole Bjørn Svensson

Peter Schmitz

Børge Steen Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Sigvald A. Ejendomme A/S

#### Revisionspåtegning på årsregnskabet

##### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sigvald A. Ejendomme A/S for perioden 1. januar - 31. december 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 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 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 regnskabsbrugere 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:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Grenaa, den 16/5 2019

**ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr.: 33946406

Michael Iuel  
Statsaut. revisor  
mne28602

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Sigvald A. Ejendomme A/S  
Skolegade 85, 1  
6700 Esbjerg

Telefon: 75 11 90 90

CVR-nr.: 21 25 75 08

Stiftet: 1. oktober 1998

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2018

Dokument ref.: 540 / MI / OJ / JFH

**Bestyrelse**

Søren Klint Rasmussen, formand  
Ole Bjørn Svensson  
Peter Schmitz  
Børge Steen Andersen

**Direktion**

Peter Schmitz

**Revisor**

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af og investering i fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets 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.

### **Egne kapitalandele**

Selskabet ejer nominelt 100.000 kr. af selskabets kapitalandele. Beholdningen udgør 1,25% af selskabskapitalen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Sigvald A. Ejendomme A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Hidtidig er ejendommene målt til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Nu måles ejendommene som investering i udlejningsejendomme og indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen. Dette medfører en ændret regnskabspraksis..

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo. Årets resultat efter skat 2017 er uændret, mens værdien på investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er forøget med tkr. 12.682 og egenkapitalen pr. 31. december 2017 er forøget med tkr. 9.892.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med tkr. 81. Årets skat af praksisændringen udgør tkr. 18, hvorefter årets resultat efter skat forøges med tkr. 63. Balancesummen forøges med tkr. 12.763, mens egenkapitalen pr. 31. december 2018 forøges med tkr. 9.955.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet 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 fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede lejekontrakter.

#### Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Egne kapitalandele**

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen.

### **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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af 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 nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>1.434.862</b>	<b>1.665.809</b>
1 Personaleomkostninger.....	-159.014	-147.532
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	0	-81.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.275.848</b>	<b>1.437.277</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-138.905	-157.585
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.136.943</b>	<b>1.279.692</b>
Skat af årets resultat.....	-250.795	-282.671
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>886.148</b>	<b>997.021</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....	-113.852	-2.979
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>886.148</b>	<b>997.021</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**  
**AKTIVER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
2 Investeringsejendomme .....	43.075.000	43.075.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>43.075.000</b>	<b>43.075.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	1.110.000	1.110.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.110.000</b>	<b>1.110.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>44.185.000</b>	<b>44.185.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	44.144	33.512
Andre tilgodehavender .....	42.484	41.015
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>86.628</b>	<b>74.527</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>407.475</b>	<b>566.941</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>494.103</b>	<b>641.468</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>44.679.103</b>	<b>44.826.468</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**  
**PASSIVER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Virksomhedskapital .....	8.000.000	8.000.000
Overført resultat.....	20.717.994	20.819.346
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	1.000.000	1.002.831
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>29.717.994</b>	<b>29.822.177</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	5.822.955	5.734.653
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>5.822.955</b>	<b>5.734.653</b>
Prioritetsgæld.....	7.372.551	7.878.558
Deposita .....	772.759	700.848
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>8.145.310</b>	<b>8.579.406</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	520.503	194.468
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	8.885	4.450
Selskabsskat.....	116.338	181.942
Anden gæld.....	347.118	309.372
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>992.844</b>	<b>690.232</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>9.138.154</b>	<b>9.269.638</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>44.679.103</b>	<b>44.826.468</b>

- 4 Eventualposter mv.  
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

		<b>Grunde og bygninger</b>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger.....	154.500	142.871
Andre omkostninger til social sikring .....	4.514	4.661
	<u>159.014</u>	<u>147.532</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....		<u>25.277.208</u>
Kostpris 31. december 2018 .....		<u>25.277.208</u>
Opskrivninger, primo.....		<u>17.797.792</u>
Opskrivninger 31. december 2018.....		<u>17.797.792</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<u><b>43.075.000</b></u>

**Investeringsjendomme**

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsjendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

**Opgørelse til dagsværdi**

Dagsværdien af investeringsjendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Der er anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien af ejendommene i selskabet.

**Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Ejendommene har beliggenhed i Grenaa. Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav. Afkastkravet er for erhvervsjendomme fastsat til 6,15% og for boligudlejningsejendomme fastsat til 2% og 5,75%. Selskabet råder over i alt 5.907 m<sup>2</sup> til erhvervs- og boligejendomme samt garage og kælder. Der er budgetteret med en gennemsnitlig lejeindtægt på 575 kr./m<sup>2</sup>. I driftsbudgetterne til afkastberegningerne er der budgetteret med gennemsnitlig 179 kr./m<sup>2</sup> til driftsudgifter på ejendommene.



## NOTER

## Grunde og bygninger

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør 43.075 t.kr. pr. 31. december 2018. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ekstern vurderingsmand på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1%-point vil dagsværdien falde med 6.728 tkr. Et fald i afkastprocenten på 1%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 9.681.tkr.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	8.073.026	7.893.054	520.503	4.911.441
Deposita .....	700.848	772.759	0	0
	<u>8.773.874</u>	<u>8.665.813</u>	<u>520.503</u>	<u>4.911.441</u>

**4 Eventualposter mv.**

Virksomheden hæfter solidarisk med andre sambeskattede virksomheder i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. tkr. 1.200 i selskabets ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør tkr. 43.075 pr. 31. december 2018.