



Lillebælt Revision
Statsautoriseret
revisionsanpartsselskab
Nyvang 7
5500 Middelfart
Tlf. 64 41 61 00
CVR nr. 10122058

Fløe Bolig ApS

**Mosegårdsvej 35 A
7000 Fredericia**

CVR-nr. 21 81 72 95

Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 6. november 2020

Peter Fløe Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	11
Balance 30. april	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 for Fløe Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 6. november 2020

Direktion

Peter Fløe Nielsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Fløe Bolig ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fløe Bolig ApS for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 regnskabsbrugerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Middelfart, den 6. november 2020

Lillebælt Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 10 12 20 58

Richard Wiborg Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne9994

Henrik Konrad Hedelund
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42789

Selskabsoplysninger

Selskabet

Fløe Bolig ApS
Mosegårdsvej 35 A
7000 Fredericia

CVR-nr.: 21 81 72 95

Regnskabsperiode: 1. maj 2019 - 30. april 2020

Hjemsted: Fredericia

Direktion

Peter Fløe Nielsen, direktør

Revision

Lillebælt Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Nyvang 7
5500 Middelfart

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 16.785.785, og selskabets balance pr. 30. april 2020 udviser en egenkapital på kr. 45.168.791.

Generelt lever årets resultat op til ledelsens forventning.

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 Fløe Bolig ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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. 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger der er anvendt til at opnå årets nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering har fundet sted og lejeperioden periodiseres i forhold til regnskabsåret samt indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og inddirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og ejendomsskatter m.v., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme, som indgår i årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

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, 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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. april 2020 fastsat ved henholdsvis anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel og individuel mæglervurdering. 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.

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.

Kapitalandele i K/S

Kapitalandele i joint ventures måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 til netrealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Bruttofortjeneste		8.500.887	9.450.286
Fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver		<u>2.302.580</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		10.803.467	9.450.286
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>9.942.676</u>	<u>6.493.725</u>
Resultat før finansielle poster		20.746.143	15.944.011
Indtægt af kapitalandele i K/S		2.677.720	1.016.310
Finansielle omkostninger	3	<u>-2.035.656</u>	<u>-2.288.145</u>
Resultat før skat		21.388.207	14.672.176
Skat af årets resultat	4	<u>-4.602.422</u>	<u>-3.227.930</u>
Årets resultat		<u>16.785.785</u>	<u>11.444.246</u>
Foreslået udbytte		460.833	450.000
Overført resultat		<u>16.324.952</u>	<u>10.994.246</u>
		<u>16.785.785</u>	<u>11.444.246</u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	159.450.126	164.518.902
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>4.041.048</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>163.491.174</u>	<u>164.518.902</u>
Kapitalandele i K/S Krügersparken	6	<u>4.015.568</u>	<u>1.812.849</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>4.015.568</u>	<u>1.812.849</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>167.506.742</u>	<u>166.331.751</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		250	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		810.017	0
Andre tilgodehavender		<u>5.765</u>	<u>20.103</u>
Tilgodehavender		<u>816.032</u>	<u>20.103</u>
Likvide beholdninger		<u>642.057</u>	<u>281.940</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.458.089</u>	<u>302.043</u>
Aktiver i alt		<u>168.964.831</u>	<u>166.633.794</u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		44.582.958	28.258.006
Foreslået udbytte for regnskabsåret		460.833	450.000
Egenkapital		<u>45.168.791</u>	<u>28.833.006</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>6.368.000</u>	<u>3.629.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>6.368.000</u>	<u>3.629.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>96.058.823</u>	<u>102.861.084</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>96.058.823</u>	<u>102.861.084</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.698.893	2.239.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		854.122	913.658
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.001.628	2.015.045
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.954.561	20.586.046
Selskabsskat		1.863.422	1.414.930
Anden gæld		<u>3.996.591</u>	<u>4.142.025</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>21.369.217</u>	<u>31.310.704</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>117.428.040</u>	<u>134.171.788</u>
Passiver i alt		<u>168.964.831</u>	<u>166.633.794</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2019	125.000	28.258.006	450.000	28.833.006
Betalt ordinært udbytte	0	0	-450.000	-450.000
Årets resultat	0	16.324.952	460.833	16.785.785
Egenkapital 30. april 2020	125.000	44.582.958	460.833	45.168.791

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>9.942.676</u>	<u>6.493.725</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>9.942.676</u>	<u>6.493.725</u>
	<u>9.942.676</u>	<u>6.493.725</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	643.633	540.026
Renteudgifter, prioritetsgæld	<u>1.392.023</u>	<u>1.748.119</u>
	<u>2.035.656</u>	<u>2.288.145</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.863.422	1.414.930
Årets udskudte skat	<u>2.739.000</u>	<u>1.813.000</u>
	<u>4.602.422</u>	<u>3.227.930</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2019	149.633.094
Tilgang i årets løb	182.468
Afgang i årets løb	<u>-15.193.920</u>
Kostpris 30. april 2020	<u>134.621.642</u>
Værdireguleringer 1. maj 2019	14.885.808
Årets værdireguleringer	<u>9.942.676</u>
Værdireguleringer 30. april 2020	<u>24.828.484</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020	<u><u>159.450.126</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er ikke budgetteret med tomgangsleje, da ejendommene er godt beliggende og er i god stand. Det er derfor vurderet, at der ikke er risiko for, at der ikke kan ske genudlejning.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,75 % for beboelsesejendomme og 7,00 % til 10 % for erhvervsjendomme. En beboelsesejendom er indregnet til mæglervurdering med et afkastkrav på 2,96%. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,44 %. Ejendommene er med centrale beliggenheder.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,50%</u> kr.	Basis kr.	<u>0,50 %</u> kr.
Afkastprocent	<u>4,94</u>	<u>5,44</u>	<u>5,94</u>
Dagsværdi	<u>175.381.636</u>	<u>159.450.126</u>	<u>145.905.731</u>
Ændring i dagsværdi	<u>15.931.510</u>	<u>0</u>	<u>-13.544.395</u>

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i K/S Krügersparken		
Kostpris primo 1. maj 2019	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Kostpris primo 30. april 2020	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Værdireguleringer primo 1. maj 2019	812.849	293.539
Årets resultat	2.677.720	1.016.310
Udbytte modtaget	<u>-475.001</u>	<u>-497.000</u>
Værdireguleringer primo 30. april 2020	<u>3.015.568</u>	<u>812.849</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020	<u><u>4.015.568</u></u>	<u><u>1.812.849</u></u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. maj 2019</u>	<u>30. april 2020</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>105.100.084</u>	<u>97.757.716</u>	<u>1.698.893</u>	<u>89.618.045</u>
	<u><u>105.100.084</u></u>	<u><u>97.757.716</u></u>	<u><u>1.698.893</u></u>	<u><u>89.618.045</u></u>

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en voldgiftssag med en byggeentreprenør om slutfakturering af et byggeri. Det er uvist, hvornår sagen bliver afgjort. Det er ledelsens forventning, at sagen ikke vil påvirke selskabets økonomiske stilling.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Stoustrup Holding ApS som administrationsselskab og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Der henvises til administrationsselskabets årsregnskab for yderligere oplysninger om de samlede skyldige selskabsskatter og eventuelle yderligere hæftelser.

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 97.757.716, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør 154.186.663.

Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev nom. kr. 14.000.000 med pant i ejendommen Eltangvej 230, Kolding, bogført værdi kr. 16.000.000.