ROESGAARD
& PARTNERS

# Tønning Ejendomme ApS

**Bredgade 43, st. tv.**
**8740 Brædstrup**

**CVR-nr. 25 09 64 79**

# Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 26/05 2020

Torben Bilstrup
Dirigent

# Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019 | 11 |
| Balance pr. 31. december 2019 | 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Noter til årsrapporten | 15 |

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Tønning Ejendomme ApS
Bredgade 43, st. tv.
8740 Brædstrup

| | |
|---|---|
| CVR-nr.: | 25 09 64 79 |
| Regnskabsperiode: | 1. januar - 31. december 2019 |
| Hjemsted: | Horsens |

## Bestyrelse

Ole Bilstrup
Jan Bilstrup
Torben Bilstrup

## Direktion

Torben Bilstrup

## Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Tønning Ejendomme ApS.

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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 26. maj 2020

## Direktion

Torben Bilstrup

## Bestyrelse

| | | |
|---|---|---|
| Ole Bilstrup | Jan Bilstrup | Torben Bilstrup |

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kapitalejerne i Tønning Ejendomme ApS**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Tønning Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 26. maj 2020

**Roesgaard & Partners**
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

# Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i investering i fast ejendom, værdipapirer og lignende.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 3.650.269, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.681.865.

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tønning Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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 huslejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

**Huslejeindtægter**

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

# Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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

Investeringsejendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

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.

# Anvendt regnskabspraksis

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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 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 9,69 % - 10,69 %.

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 dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag 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.

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.

**Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

**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.

# Anvendt regnskabspraksis

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.

**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 nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

| | Note | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| **Bruttofortjeneste** | | **346.389** | **273.998** |
| Nedskrivning af omsætningsaktiver | | (30.379) | 0 |
| **Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer** | | **316.010** | **273.998** |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 498.098 | 0 |
| **Resultat før finansielle poster** | | **814.108** | **273.998** |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 2.631.926 | 0 |
| Finansielle indtægter | | 402.409 | 15.578 |
| Finansielle omkostninger | | (159.253) | (197.907) |
| **Resultat før skat** | | **3.689.190** | **91.669** |
| Skat af årets resultat | 2 | (38.921) | (20.152) |
| **Årets resultat** | | **3.650.269** | **71.517** |

**Forslag til resultatdisponering**

| | | |
|---|---|---|
| Foreslået udbytte | 2.088.507 | 0 |
| Overført resultat | 1.561.762 | 71.517 |
| | **3.650.269** | **71.517** |

# Balance pr. 31. december 2019

| | Note | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| **Aktiver** | | | |
| Investeringsejendomme | 3 | 5.422.222 | 3.024.124 |
| **Materielle anlægsaktiver** | | **5.422.222** | **3.024.124** |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 4 | 0 | 0 |
| **Anlægsaktiver i alt** | | **5.422.222** | **3.024.124** |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 5.308 | 3.799 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 3.557 |
| Andre tilgodehavender | | 3.000.720 | 0 |
| Selskabsskat | | 0 | 451 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 358.922 | 53.196 |
| **Tilgodehavender** | | **3.364.950** | **61.003** |
| **Likvide beholdninger** | | **59.967** | **1** |
| **Omsætningsaktiver i alt** | | **3.424.917** | **61.004** |
| **Aktiver i alt** | | **8.847.139** | **3.085.128** |

# Balance pr. 31. december 2019

| | Note | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| **Passiver** | | | |
| Virksomhedskapital | | 200.000 | 200.000 |
| Overført resultat | | 393.358 | (1.168.403) |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 2.088.507 | 0 |
| **Egenkapital** | | **2.681.865** | **(968.403)** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 548.941 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 5 | **0** | **548.941** |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 0 | 91.678 |
| Banker | | 0 | 64.739 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.834.000 | 1.053.497 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 2.184.000 | 1.693.400 |
| Selskabsskat | | 397.843 | 0 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 0 | 73.384 |
| Anden gæld | | 749.431 | 527.892 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **6.165.274** | **3.504.590** |
| **Gældsforpligtelser i alt** | | **6.165.274** | **4.053.531** |
| **Passiver i alt** | | **8.847.139** | **3.085.128** |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

# Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds-kapital | Overført resultat | Foreslået ud-bytte for regn-skabsåret | I alt |
|---|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar 2019 | 200.000 | (1.168.404) | 0 | (968.404) |
| Årets resultat | 0 | 1.561.762 | 2.088.507 | 3.650.269 |
| **Egenkapital 31. december 2019** | **200.000** | **393.358** | **2.088.507** | **2.681.865** |

# Noter til årsrapporten

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på et afkastkrav understøttet af eksterne ejendomsmæglers afkastkrav for beboelsesjendommene beliggende i samme område. Ledelsen vurderer således, at værdiansættelsen af selskabets ejendomme pr. 31.12.2019 er forsvarlig om end værdiansættelsen af ejendommene er forbundet med væsentlig usikkerhed. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene understøttes af de nuværende forventninger til fremtiden.

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| | kr. | kr. |
| **2 Skat af årets resultat** | | |
| Årets aktuelle skat | 38.921 | 20.152 |
| | **38.921** | **20.152** |

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings-ejendomme |
|---|---|
| Kostpris 1. januar 2019 | 3.915.688 |
| Tilgang i årets løb | 1.900.000 |
| Kostpris 31. december 2019 | 5.815.688 |
| Værdireguleringer 1. januar 2019 | (891.564) |
| Årets værdireguleringer | 498.098 |
| Værdireguleringer 31. december 2019 | (393.466) |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019** | **5.422.222** |

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Tomgangslejen er fastlagt til ca. 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 32 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 3 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 5 % af lejeindtægterne.

# Noter til årsrapporten

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelses-model. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommenes gennemsnitlige driftsresultater de seneste 3 år på 347 t.kr. Ejendommenes forventede driftsresultat for det kommende år på 488 t.kr., forventes at kunne fastholdes de kommende 10-15 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 9 %, som er over det generelle afkastkrav for standard beliggende industriejendomme i Østjylland ifølge gennemsnittet af Colliers markedspuls for 4. kvartal 2019. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed og stand.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investerings-ejendommene er således indregnet til en dagsværdi på (100/9 % = 11,12 x 488 t.kr. ) = 5.422 t.kr. i lighed med forventningerne og korrigeret for frasalg.

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt 9 %.

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 | 8,50 | 9,00 | 9,50 |
| Dagsværdi | 5.741.176 | 5.422.222 | 5.136.842 |
| Ændring i dagsværdi | 318.954 | 0 | (285.380) |

# Noter til årsrapporten

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| | kr. | kr. |
| **4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder** | | |
| Kostpris 1. januar 2019 | 100.000 | 100.000 |
| Kostpris 31. december 2019 | 100.000 | 100.000 |
| Værdireguleringer 1. januar 2019 | (100.000) | (100.000) |
| Årets resultat | 2.631.926 | 361.547 |
| Udbytte modtaget | (2.240.000) | 0 |
| Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser | (391.926) | (361.547) |
| Værdireguleringer 31. december 2019 | (100.000) | (100.000) |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019** | **0** | **0** |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

| Navn | Hjemsted | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|---|---|---|---|---|
| Markedspladsen ApS, Brædstrup | Horsens | 80 % | (9.120) | 4.038.013 |
| | | | (9.120) | 4.038.013 |

**5 Langfristede gældsforpligtelser**

| | Gæld 1. januar 2019 | Gæld 31. december 2019 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|---|---|---|---|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 640.619 | 0 | 0 | 0 |
| | **640.619** | **0** | **0** | **0** |

**6 Eventualforpligtelser**

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

# Noter til årsrapporten

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.900 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 1.900 til sikkerhed for bankgæld.