

REVISORGÅRDEN I ODENSE APS

THUJAVEJ 27, 5250 ODENSE SV

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER

Tlf. 66 17 15 00, info@revisorgaarden-odense.dk
www.revisorgaarden-odense.dk

FSK*

Årsrapport for 2019

01.01.19 - 31.12.19
(20. regnskabsår)

Odense Bolig ApS

Thujavej 43
5250 Odense SV

CVR-nr. 25 13 00 22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27.04.2020

Dirigent:


Jimmy Nyland Andersen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Odense Bolig ApS for regnskabsåret 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 24. april 2020.

Direktion

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned to the right of the word 'Direktion'.

Jimmy Nyland Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Odense Bolig ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Odense Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 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. Fejlinformation 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Odense SV, den 24. april 2020

REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS
CVR 14335102



Leif Christensen H.D.
Registreret revisor
MNE 3007

Selskabsoplysninger

Selskabet

Odense Bolig ApS
Thujavej 43
5250 Odense SV

CVR-nr.: 25 13 00 22
Hjemstedskommune: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jimmy Nyland Andersen

Revisor

REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS

Thujavej 27
5250 Odense SV

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsinvestering. Endvidere udfører selskabet administration af ejendomme og formuer samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 2.745.096, og selskabets balance pr. 31.12.2019 udviser en egenkapital på kr. 61.002.592.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Væsentlig usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,97%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden ved ændring af afkastkrav henvises der til omtalen i note 2.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Odense Bolig ApS for 2019 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen er omfattet af fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens §110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 ressourcer 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme, administrationsindtægter samt opkrævede fællesomkostninger. Lejen indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere. Indtægter måles til nominal værdi.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af ejendomme til dagsværdi jf. ÅRL § 38, indregnes i resultatopgørelsen under posten "Andre driftsindtægter (Bruttofortjeneste)".

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme (Direkte/vedligeholdelse)

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes renter på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Finansielle indtægter

Renteindtægter

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Holding JNA ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat"

BALANCEN

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Aktiver med en levetid under 1 år omkostningsføres i anskaffelsesåret under posten "Andre eksterne omkostninger".

Grunde og bygninger

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi jf. ÅRL § 38. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forretningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investerings-ejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Domicilejendom

Domicilejendommen indregnes til kostpris (dagsværdi 2015 anvendt) med fradrag af afskrivninger over forventet levetid.

	<u>Levetid</u>	<u>Scrapværdi</u>
Domicilejendom	50 år	5.000.000

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelseskost og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid. Afskrivningsperioden udgør 5 år. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder som anlægsaktiv, er langsigtet tilgodehavende, som måles til nominal værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomheden indre værdi.

Nettoopskrivningen af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi. Årets op- og nedskrivninger føres over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående, der måles til nominal værdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst og posteres som skyldig skat til administrationsselskabet eller tilgodehavende skat hos administrationsselskabet.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominal restgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	2018
	kr.	tkr.
Bruttofortjeneste	13.007.827	12.029
1 Personaleomkostninger	4.688.203	3.621
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	35.000	35
Ordinært resultat før finansielle poster	8.284.624	8.372
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	732.565	1.417
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.486.786	1.521
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	48.438	43
Andre finansielle indtægter	47.481	6
Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver m.v.	25.000	25
Andre finansielle omkostninger	7.784.014	2.994
Resultat før skat	2.790.880	8.340
Skat af årets resultat	45.784	1.102
Årets resultat	2.745.096	7.238
 Forslag til resultatdisponering		
Overført fra tidligere år	46.800.578	42.501
Årets resultat	2.745.096	7.238
Til disposition	49.545.675	49.738
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.219.351	2.938
Overført resultat	47.326.324	46.801
Disponeret i alt	49.545.675	49.738

Balance 31. december

Note		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		kr.	tkr.
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
2	Grunde og bygninger	171.311.778	168.997
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>171.311.778</u>	<u>168.997</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14.512.845	13.780
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.000.000	0
	Kapitalandele i associerede virksomheder	11.296.930	9.810
	Andre værdipapirer og kapitalandele	25.000	50
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>29.834.775</u>	<u>23.640</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>201.146.552</u>	<u>192.638</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36.495	110
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.188.331	3.075
	Andre tilgodehavender	555.670	700
	Periodeafgrænsningsposter	31.963	67
	Tilgodehavender i alt	<u>5.812.459</u>	<u>3.951</u>
	Likvide beholdninger	<u>697</u>	<u>8</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.813.156</u>	<u>3.959</u>
	Aktiver i alt	<u>206.959.709</u>	<u>196.597</u>

Balance 31. december

Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	tkr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	13.551.268	11.332
Overført resultat	47.326.324	46.801
Egenkapital i alt	61.002.592	58.257
Hensatte forpligtelser		
Hensættelse til udskudt skat	7.601.582	7.870
Hensatte forpligtelser i alt	7.601.582	7.870
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	124.514.054	108.954
Kreditinstitutter i øvrigt	6.250.000	10.000
Anden gæld	0	587
Kortfristet del af langfristet gæld	-3.787.356	-5.257
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	126.976.698	114.284
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	3.787.356	5.257
Kreditinstitutter i øvrigt	1.109.749	4.827
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.884.790	1.690
Leverandører af varer og tjenesteydelser	102.973	0
Selskabsskat	126.926	0
Anden gæld	4.367.043	4.411
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.378.837	16.185
Gældsforpligtelser i alt	138.355.535	130.469
Passiver i alt	206.959.709	196.597
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Kontraktlige forpligtelser		
6 Eventualposter m.v.		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2019 kr.	2018 tkr.
	Løn, gager og vederlag	3.813.457	2.979
	Pensioner	422.405	378
	Andre udgifter til social sikring	452.341	265
	Personaleomkostninger i alt	4.688.203	3.621

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 8, sidste år 7.

2 Grunde og bygninger

Investeringsejendomme:

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

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. 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 nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabs- mæssig værdi	Regulering
4,25	192.509.247	164.620.576	27.888.671
4,50	181.814.289	164.620.576	17.193.713
4,75	172.245.116	164.620.576	7.624.540
4,97	164.620.576	164.620.576	0
5,25	155.840.819	164.620.576	- 8.779.757
5,50	148.757.145	164.620.576	-15.863.431
5,75	142.289.443	164.620.576	-22.331.133

Domicil ejendom: 6.691.202

3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 119.327.549

Noter til årsrapporten

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Udover pant i ejendomme vedr. gæld til realkreditinstitutter har selskabet afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

Til sikkerhed for gæld i Jyske Bank er deponeret:

Ejer- og skadeløshedsbreve på kr. 31.180.000.

Sikringskonto 5060-10962687, saldo 31.12.2019 kr. 0

Selskabet hæfter for Jyske Banks engagement med det tilknyttede selskab Odense Renovering ApS.

Selskabet hæfter for Jyske Banks engagement med HJN Invest ApS.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Ejendomsselskabet Vangen A/S' mellemværende med Nykredit, begrænset til kr. 1.550.000.

5 **Kontraktlige forpligtelser**

Selskabet har indgået leasingkontrakt. Ydelsen er udgiftsført.

Den samlede leasingforpligtelse pr. 31. december 2019 udgør kr. ca. 163.395

6 **Eventualposter m.v.**

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat og kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af noterne i årsrapporten for Holding JNA ApS, der er administrationsselskab.