

**Latin's ApS**

**c/o NRE Denmark A/S, Finsensvej 3, 7430 Ikast**

---

**Årsrapport for**

**2018**

---

**CVR-nr. 25 19 73 21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2019.

---

Bo Anders Olesen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

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

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Latin's ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 26. marts 2019

### **Direktion**

Bo Anders Olesen

### **Bestyrelse**

Allan Freivald  
Formand

Bo Anders Olesen

Lars Bräuner

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i Latin's ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Latin's ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 regnskabsåret 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.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

Risskov, den 26. marts 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne10154

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Latin's ApS  
c/o NRE Denmark A/S  
Finsensvej 3  
7430 Ikast

CVR-nr.: 25 19 73 21  
Stiftet: 9. februar 2000  
Hjemsted: Ikast-Brande  
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

**Bestyrelse**

Allan Freivald, Formand  
Bo Anders Olesen  
Lars Bräuner

**Direktion**

Bo Anders Olesen

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

**Modervirksomhed**

Borggade 6 Aarhus ApS

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 1. april 2019 på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af investeringsejendomme, omfattende beboelses- og erhvervslejemål, beliggende Borggade 6, Studsgade 7 og Paradisgade 1 i Aarhus.

### **Usædvanlige forhold**

Andel af selskabets investeringsejendomme, omfattende parkeringskælder, er spaltet ud til nyt selskab, Latin P ApS, i indeværende regnskabsår.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Selskabets ledelse foretager årligt en måling af investeringsejendomme, ud fra en afkastbaseret model.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 værdiansat til kr. 398.300.000.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 4.560 t.kr. mod -218 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 17.093 t.kr. mod 66.227 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Latin's ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Selskabet har deltaget i en grenspaltning, hvor en del af investeringsejendommen, t.kr. 38.000 samt en koncernintern gæld, t.kr. 17.100, er udspaltet til søsterselskabet Latin P ApS. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene vedrørende denne transaktion.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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.

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

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter på investeringsejendomme, driftsudgifter vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 investeringsejendomme".

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Latin's ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år samt renteperiodiseringer.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.559.561</b>	<b>-217.917</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	21.717.780	84.537.663
<b>Driftsresultat</b>	<b>26.277.341</b>	<b>84.319.746</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	172.458	617
3 Øvrige finansielle omkostninger	-4.534.296	-26
<b>Resultat før skat</b>	<b>21.915.503</b>	<b>84.320.337</b>
4 Skat af årets resultat	-4.822.124	-18.092.920
<b>Årets resultat</b>	<b>17.093.379</b>	<b>66.227.417</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	17.093.379	66.227.417
<b>Disponeret i alt</b>	<b>17.093.379</b>	<b>66.227.417</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Investeringsejendomme under opførelse	0	17.741.283
5	Investeringsejendomme	<u>398.300.000</u>	<u>381.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>398.300.000</u>	<u>398.741.283</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>398.300.000</u></b>	<b><u>398.741.283</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	186.637	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.694.610	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	990.350	1.202.319
	Andre tilgodehavender	<u>308.755</u>	<u>2.388.427</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>18.180.352</u>	<u>3.590.746</u>
	Likvide beholdninger	<u>819.857</u>	<u>1.730.925</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>19.000.209</u></b>	<b><u>5.321.671</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>417.300.209</u></b>	<b><u>404.062.954</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	10.000.000	10.000.000
7	Overført resultat	96.946.002	100.711.902
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>106.946.002</u></b>	<b><u>110.711.902</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>21.649.449</u>	<u>15.836.975</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>21.649.449</u></b>	<b><u>15.836.975</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
	Huslejedeposita og forudbetalt leje	<u>6.289.630</u>	<u>1.262.210</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.289.630</u>	<u>1.262.210</u>
8	Gældsforpligtelser	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	255.690.599	242.907.276
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	115.054	13.403.845
	Gæld til tilknyttede virksomheder	23.110.473	19.774.067
	Anden gæld	3.329.929	37.500
	Periodeafgrænsningsposter	<u>169.073</u>	<u>129.179</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>282.415.128</u>	<u>276.251.867</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>288.704.758</u></b>	<b><u>277.514.077</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>417.300.209</u></b>	<b><u>404.062.954</u></b>

**1 Usikkerhed ved indregning eller måling****2 Usædvanlige forhold i årsrapporten****9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10 Eventualposter**

**Noter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.		
Selskabets ledelse foretager årligt en måling af investeringsejendomme, ud fra en afkastbaseret model.		
Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 værdiansat til kr. 398.300.000.		
<b>2. Usædvanlige forhold i årsrapporten</b>		
Andel af selskabets investeringsejendomme, omfattende parkeringskælder, er spaltet ud til nyt selskab, Latin P ApS, i indeværende regnskabsår.		
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	315.897	0
Andre finansielle omkostninger	4.218.399	26
	<b><u>4.534.296</u></b>	<b><u>26</u></b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-990.350	-1.202.319
Årets regulering af udskudt skat	5.812.474	19.295.239
	<b><u>4.822.124</u></b>	<b><u>18.092.920</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	296.462.337	0
Tilgang i årets løb	33.541.499	296.462.337
Afgang i årets løb (spaltning af parkeringskælder)	<u>-37.959.280</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>292.044.556</u></b>	<b><u>296.462.337</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	84.537.663	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>21.717.781</u>	<u>84.537.663</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>106.255.444</u></b>	<b><u>84.537.663</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>398.300.000</u></b>	<b><u>381.000.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent beboelse	3,50%
Afkastprocent erhverv	5,00%

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.

En forøgelse af afkastkravet med 1/4%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 26.200 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 106.946 t.kr. til 86.510 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 1/4%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 28.900 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 106.946 t.kr. til 129.488 t.kr.



## Noter

	31/12 2018	31/12 2017		
<b>6. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital primo	10.000.000	10.000.000		
	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>		
<b>7. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	100.711.903	34.484.485		
Årets overførte overskud eller underskud	17.093.379	66.227.417		
Afgang ved spaltning	-20.859.280	0		
	<b>96.946.002</b>	<b>100.711.902</b>		
<b>8. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2018</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2017</b>
Huslejedeposita og forudbetalt leje	0	6.289.630	6.289.630	1.262.210
	<b>0</b>	<b>6.289.630</b>	<b>6.289.630</b>	<b>1.262.210</b>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 257.000 t.kr. til sikkerhed for selskabets bankgæld samt tilknyttet virksomhed Borggade 6 Aarhus ApS's bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 398.300 t.kr.				
Selskabet har endvidere stillet betalingsgaranti på i alt 700 t.kr. overfor Aarhus Kommune.				
<b>10. Eventualposter</b>				
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Som følge af den gennemførte grenspaltning, med Latin P ApS, hæfter selskabet for den gæld, der bestod på spaltningens offentliggørelse, den 15. maj 2018, dog højst med den tilførte nettoværdi, der blev tilført Latin P ApS, t.kr. 20.859				

## **Noter**

---

### **10. Eventualposter (fortsat)**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med A.F. Holding ApS, CVR-nr. 25 78 70 80 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen er ukendt på nuværende tidspunkt, idet årsrapporten 2018 for administrationsselskabet CVR-nr. 25 78 70 80 A.F. Holding ApS ikke er udarbejdet på nuværende tidspunkt.