

**Latin's ApS**

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

---

**Årsrapport for**

**2019**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2020.

---

**Bo Anders Olesen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 23. april 2020

### 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 2019, 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 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.

#### 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 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.

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 23. april 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen

statsautoriseret revisor  
mne10154

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 2019 - 31. december 2019
<b>Bestyrelse</b>	Allan Freivald, Formand Bo Anders Olesen Lars Bräuner
<b>Direktion</b>	Bo Anders Olesen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
<b>Modervirksomhed</b>	Borggade 6 Aarhus ApS
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 14. maj 2020 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.

### 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 2019 værdiansat til kr. 394.500.000.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 11.190 t.kr. mod 4.560 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -3.227 t.kr. mod 17.093 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.

### 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 på 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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet 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, kurstab vedrørende indfrielse af prioritetsgæld samt amortisationsfradrag 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 sambeskatte 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 ejendommens 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 ejendommens 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 nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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 kildeskatte 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 nettorealisationseværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Transaktionsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden i forhold til årets afdrag på finansielle gældsforpligtelser.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>11.189.739</b>	<b>4.559.563</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-8.639.904	21.717.778
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.549.835</b>	<b>26.277.341</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	75.412	172.458
Andre finansielle indtægter	6.235	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-6.768.778	-4.534.296
<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.137.296</b>	<b>21.915.503</b>
3 Skat af årets resultat	910.205	-4.822.124
<b>Årets resultat</b>	<b>-3.227.091</b>	<b>17.093.379</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	6.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	17.093.379
Disponeret fra overført resultat	-9.227.091	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-3.227.091</b>	<b>17.093.379</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	394.500.000	398.300.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>394.500.000</u>	<u>398.300.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>394.500.000</u></b>	<b><u>398.300.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	186.638
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.143.610	16.694.610
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	990.350
	Andre tilgodehavender	32.366	308.755
	Tilgodehavender i alt	<u>3.175.976</u>	<u>18.180.353</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.028.508</u>	<u>819.857</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>9.204.484</u></b>	<b><u>19.000.210</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>403.704.484</u></b>	<b><u>417.300.210</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	10.000.000	10.000.000
6 Overført resultat	87.718.911	96.946.002
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	6.000.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>103.718.911</b>	<b>106.946.002</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	20.739.244	21.649.449
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>20.739.244</b>	<b>21.649.449</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	258.358.028	0
Huslejedeposita og forudbetalt leje	6.101.173	6.289.631
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	264.459.201	6.289.631
8 Kortfristet del af langfristet gæld	2.103.184	0
Gæld til pengeinstitutter	0	255.690.599
Leverandører af varer og tjenesteydelser	147.097	115.054
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.513.992	23.110.473
Anden gæld	5.022.855	3.329.929
Periodeafgrænsningsposter	0	169.073
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.787.128	282.415.128
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>279.246.329</b>	<b>288.704.759</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>403.704.484</b>	<b>417.300.210</b>
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</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 2019 værdiansat til kr. 394.500.000.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	171.485	315.897
Andre finansielle omkostninger	<u>6.597.293</u>	<u>4.218.399</u>
	<b><u>6.768.778</u></b>	<b><u>4.534.296</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	-990.350
Årets regulering af udskudt skat	<u>-910.205</u>	<u>5.812.474</u>
	<b><u>-910.205</u></b>	<b><u>4.822.124</u></b>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	292.044.556	296.462.337
Tilgang i årets løb	4.839.900	33.541.499
Afgang i årets løb (spaltning af parkeringsgælder)	<u>0</u>	<u>-37.959.280</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>296.884.456</u></b>	<b><u>292.044.556</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	106.255.444	84.537.663
Årets regulering til dagsværdi	<u>-8.639.900</u>	<u>21.717.781</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>97.615.544</u></b>	<b><u>106.255.444</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>394.500.000</u></b>	<b><u>398.300.000</u></b>



## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

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 mæglernes 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	3,40%
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 samt et fald i afkastsatsen fører til en stigning 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 26.500 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 104.362 t.kr. til 83.692 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 1/4%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 31.500 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 104.362 t.kr. til 128.932 t.kr.

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>

## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>		
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	96.946.002	100.711.903		
Årets overførte overskud eller underskud	-9.227.091	17.093.379		
Afgang ved spaltning	0	-20.859.280		
	<u>87.718.911</u>	<u>96.946.002</u>		
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte for regnskabsåret	6.000.000	0		
	<u>6.000.000</u>	<u>0</u>		
<b>8. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2019</u>	<u>Kortfristet</u> <u>del af lang-</u> <u>fristet gæld</u>	<u>Langfristet</u> <u>gæld</u> <u>31/12 2019</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	260.461.212	2.103.184	258.358.028	249.869.183
Huslejedeposita og forudbetalt leje	6.101.173	0	6.101.173	6.101.174
	<u>266.562.385</u>	<u>2.103.184</u>	<u>264.459.201</u>	<u>255.970.357</u>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 263.383 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 394.500 t.kr.

### 10. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

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

#### Sambeskatning

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

## Noter

---

### 10. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen er ukendt på nuværende tidspunkt, idet årsrapporten for 2019 for administrationselskabet CVR-nr. 25 78 70 80 A.F. Holding ApS ikke er udarbejdet på nuværende tidspunkt.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.