

Odense Ejendomsselskab A/S

Skodsborg Strandvej 182, 2942 Skodsborg

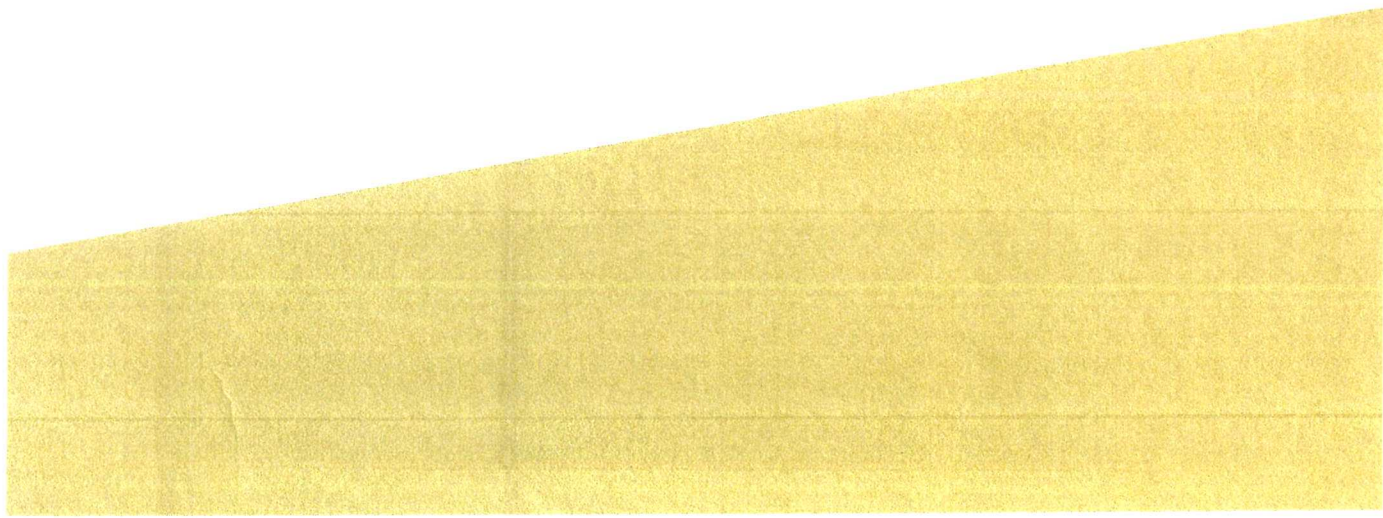
CVR-nr. 25 32 90 82

Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2018

Godkendt af selskabets ordinære generalforsamling den 13.3.2019

Dirigent:





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Odense Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skodsborg, den 13. marts 2019

Direktion:



Henrik Bender Bendixen
direktør

Bestyrelse:



Per-Erik Edvard Svehag
formand



Søren Pedersen



Henrik Bender Bendixen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Odense Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Odense Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 konklusion 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 bl.a. 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.

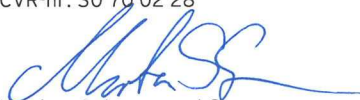
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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, den 13. marts 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Odense Ejendomsselskab A/S
Adresse, postnr., by	Skodsborg Strandvej 182, 2942 Skodsborg
CVR-nr.	25 32 90 82
Stiftet	26. april 2000
Hjemstedskommune	Rudersdal
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	
Bestyrelse	Per-Erik Edvard Svehag, formand Søren Pedersen Henrik Bender Bendixen
Direktion	Henrik Bender Bendixen, Direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom, administration af ejendomme m.v. samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er indregnet og målt ud fra en afkastprocent model. Den gennemsnitlige anvendte afkastprocent for 2018 er 4,03% mod 4,69% i 2017. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendomme. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men at hver enkelt ejendom vurderes i forhold til markedet:

	Afkastprocent	Ejendomsværdi	Egenkapital
Ændring -0,5 procentpoint	3,53	297.605.402	142.231.712
Anvendt afkastprocent	4,03	261.274.399	113.893.530
Ændring +0,5 procentpoint	4,53	232.968.800	91.815.163

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

kr.	2018	2017
Nettoomsætning	12.434.555	12.050.339
Andre eksterne omkostninger	-2.933.496	-3.439.038
Bruttoresultat	9.501.059	8.611.301
Personaleomkostninger	-617.606	-593.661
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-30.683	-52.600
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	8.852.770	7.965.040
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	47.962.182	2.132.321
Resultat før finansielle poster	56.814.952	10.097.361
Finansielle indtægter	4.492	184.770
Finansielle omkostninger	-3.747.997	-3.656.444
Resultat før skat	53.071.447	6.625.687
Skat af årets resultat	-11.370.166	-1.255.340
Årets resultat	<u>41.701.281</u>	<u>5.370.347</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>41.701.281</u>	<u>5.370.347</u>
	<u>41.701.281</u>	<u>5.370.347</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	261.274.399	213.312.218
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	105.200
		<u>261.274.399</u>	<u>213.417.418</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>261.274.399</u>	<u>213.417.418</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	52.019	11.352
	Periodeafgrænsningsposter	505	1.438
		<u>52.524</u>	<u>12.790</u>
	Likvide beholdninger	1.261.007	4.271.059
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.313.531</u>	<u>4.283.849</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>262.587.930</u></u>	<u><u>217.701.267</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	111.893.530	69.821.186
	Egenkapital i alt	<u>113.893.530</u>	<u>71.821.186</u>
	Hensatte forpligtelser		
7	Udskudt skat	13.748.797	2.273.972
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>13.748.797</u>	<u>2.273.972</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	120.165.319	124.120.665
	Deposita	4.986.919	4.751.791
		<u>125.152.238</u>	<u>128.872.456</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.955.736	2.003.619
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	6.329.334
	Anden gæld	5.837.629	6.400.700
		<u>9.793.365</u>	<u>14.733.653</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>134.945.603</u>	<u>143.606.109</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>262.587.930</u></u>	<u><u>217.701.267</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Valutarisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter
- 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	2.000.000	69.821.186	71.821.186
Overført via resultatdisponering	0	41.701.281	41.701.281
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	475.722	475.722
Skat af egenkapitaltransaktioner	0	-104.659	-104.659
Egenkapital 31. december 2018	2.000.000	111.893.530	113.893.530

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Odense Ejendomselskab A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiverne indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsen kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringssejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringssejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringssejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at huslejerne forfalder til betaling.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

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

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2018	2017	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	603.420	566.932	
Pensioner	2.520	3.182	
Andre omkostninger til social sikring	9.579	11.483	
Andre personaleomkostninger	2.087	12.064	
	<u>617.606</u>	<u>593.661</u>	
	2018	2017	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>	
3 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	210.031	
Andre finansielle omkostninger	3.747.997	3.446.413	
	<u>3.747.997</u>	<u>3.656.444</u>	
4 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2018	172.092.368	263.000	172.355.368
Afgange	0	-263.000	-263.000
Kostpris 31. december 2018	<u>172.092.368</u>	<u>0</u>	<u>172.092.368</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	41.219.850	0	41.219.850
Årets værdireguleringer	47.962.181	0	47.962.181
Opskrivninger 31. december 2018	<u>89.182.031</u>	<u>0</u>	<u>89.182.031</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	0	157.800	157.800
Afskrivninger	0	30.683	30.683
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-188.483	-188.483
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>261.274.399</u>	<u>0</u>	<u>261.274.399</u>

5 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Følsomhedsanalyse

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Investeringsejendomme er indregnet og målt ud fra en afkastprocent model. Den gennemsnitlige anvendte afkastprocent for 2018 er 4,03% mod 4,69% i 2017. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendomme. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men at hver enkelt ejendom vurderes i forhold til markedet:

	Afkastprocent	Ejendomsværdi	Egenkapital
Ændring -0,5 procentpoint	3,53	297.605.402	142.231.712
Anvendt afkastprocent	4,03	261.274.399	113.893.530
Ændring +0,5 procentpoint	4,53	232.968.800	91.815.163

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	124.121.055	3.955.736	120.165.319	110.516.376
Deposita	4.986.919	0	4.986.919	0
	<u>129.107.974</u>	<u>3.955.736</u>	<u>125.152.238</u>	<u>110.516.376</u>

7 Udskudt skat

Udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	18.632.331	8.187.395
Tilgodehavender	0	316
Skattemæssigt underskud	-4.883.534	-5.913.739
	<u>13.748.797</u>	<u>2.273.972</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

kr.	2018	2017
-----	------	------

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkredit institutter er stillet pant i virksomhedens ejendomme. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant, udgør 261.274 t.kr.

10 Valutarisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter

I anden gæld indgår en negativ dagsværdi af renteswaps på 4.899 t.kr. pr. 31.12.2018. Renteswaps er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede prioritetslån. Renteswaps har en hovedstol på 47.950 t.kr. og sikre en fast rente på 3,2% i restløbetiden på 5 år.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Dangroup Invest RE ApS	Skodsborg	CVR.dk