

Extenzor ApS

**c/o Kontoret
Lille Torv 6, 2.
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 25 77 02 26

Årsrapport for 2018

(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 13. maj 2019

Ole Bjørvig Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Extenzor ApS.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. april 2019

Direktion

Ole Bjørvig Pedersen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Extenzor ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Extenzor ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed omkring måling af investeringsejendom. Vi anser beskrivelsen for at være relevant og retvisende.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 30. april 2019

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68

Sean Christensen
registreret revisor
MNE-nr. mne24773

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor
MNE-nr. mne703

Selskabsoplysninger

Selskabet

Extenzor ApS
c/o Kontoret
Lille Torv 6, 2.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 25 77 02 26

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Ole Bjørvig Pedersen, direktør

Revision

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
Store Torv 5
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og drive fast ejendom. Selskabet har som den væsentligste aktivitet gennemført dele af et større byggeprojekt med attraktivt beliggende ferie- og helårshuse direkte ved hav og strand.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er efter ledelsens opfattelse usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets byggeprojekt, idet markedet for sommerboliger har været stagnerende gennem de senere år, bl.a. som følge af vanskeligheder med etablering af køberfinansiering. Ledelsen vurderer, at markedet er stabiliseret, og der har gennem de seneste år været en stabil interesse for udlejning og en øget interesse for køb, idet markedet for køb af ferieboliger og helårshuse udvikler sig positivt.

Ledelsen har forholdt sig til usikkerheden, og der er i de senere år foretaget nedskrivninger på byggeprojektet i størrelsesorden tkr. 10.800 som følge af usikkerheden.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 921.145, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 47.213.900.

Årets resultat anses for acceptabelt under hensyntagen til at der er foretaget nedskrivning af det igangværende byggeprojekt på tkr. 2.000.

Den opgjorte egenkapital svarer til en soliditetsgrad på 51%. Gælden udgør kr. 42.350.218, hvoraf kr. 15.562.436 er til interesseforbundne parter. Gæld til eksterne udgør således kun kr. 26.787.782.

Ledelsen foreslår, at der på den kommende generalforsamling vedtages en kapitaludvidelse, således at der tilføres kr. 5.000.000 til egenkapitalen, hvilket vil medføre en soliditetsgrad på 57%.

Selskabets interesseforbundne parter har afgivet tilsagn om, at gælden først tilbagebetales i takt med, at der afhændes ejendomme. De interesseforbundne parter vil i det kommende år, i lighed med tidligere, tilføre den eventuelt nødvendige likviditet til videreførelse af driften.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Extenzor ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Husleje indregnes således at den svarer til regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under opførelse omfatter den ikke færdiggjorte del af byggeprojektet. Renter og andre henførbare omkostninger indregnes på kostprisen i byggeperioden. I takt med færdiggørelsen overføres ejendommene til investeringsejendomme.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-6 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres på baggrund af forventede salgsværdier baseret på kvadratmeterpriser.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Extenzor ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

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.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		802.200	381.913
Personaleomkostninger	1	<u>-807.700</u>	<u>-504.170</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		-5.500	-122.257
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-15.009</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-20.509	-122.257
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-2.000.000</u>	<u>-1.000.000</u>
Resultat før finansielle poster		-2.020.509	-1.122.257
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		382	12.646
Finansielle indtægter	2	1.500.000	1.000.000
Finansielle omkostninger	3	<u>-660.711</u>	<u>-675.476</u>
Resultat før skat		-1.180.838	-785.087
Skat af årets resultat	4	<u>259.693</u>	<u>174.949</u>
Årets resultat		<u>-921.145</u>	<u>-610.138</u>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		382	12.646
Overført resultat		<u>-921.527</u>	<u>-622.784</u>
		<u>-921.145</u>	<u>-610.138</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	64.800.000	65.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		159.366	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>25.800.000</u>	<u>27.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>90.759.366</u>	<u>92.600.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>415.574</u>	<u>415.192</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>415.574</u>	<u>415.192</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>91.174.940</u>	<u>93.015.192</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		36.944	44.194
Andre tilgodehavender		165.599	355.652
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>6.802</u>
Tilgodehavender		<u>202.543</u>	<u>406.648</u>
Likvide beholdninger		<u>201.972</u>	<u>4.710</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>404.515</u>	<u>411.358</u>
Aktiver i alt		<u>91.579.455</u>	<u>93.426.550</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overkurs ved emission		39.725.000	39.725.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		161.823	161.441
Overført resultat		<u>6.927.077</u>	<u>7.848.604</u>
Egenkapital	6	<u>47.213.900</u>	<u>48.135.045</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.015.337</u>	<u>2.275.030</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.015.337</u>	<u>2.275.030</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.571.428	1.659.637
Andre kreditinstitutter		<u>23.506.575</u>	<u>24.693.552</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>25.078.003</u>	<u>26.353.189</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.278.585	1.236.142
Modtagne forudbetalinger fra kunder		32.450	36.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		79.318	88.715
Anden gæld	8	15.749.842	15.156.145
Deposita		<u>132.020</u>	<u>145.384</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>17.272.215</u>	<u>16.663.286</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>42.350.218</u>	<u>43.016.475</u>
Passiver i alt		<u>91.579.455</u>	<u>93.426.550</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	795.721	499.122
Andre omkostninger til social sikring	<u>11.979</u>	<u>5.048</u>
	<u>807.700</u>	<u>504.170</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>1.500.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>1.500.000</u>	<u>1.000.000</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>660.711</u>	<u>675.476</u>
	<u>660.711</u>	<u>675.476</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-259.693</u>	<u>-174.949</u>
	<u>-259.693</u>	<u>-174.949</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	66.192.330
Kostpris 31. december 2018	66.192.330
Værdireguleringer 1. januar 2018	-592.330
Årets værdireguleringer	-800.000
Værdireguleringer 31. december 2018	-1.392.330
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	64.800.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendomme består af 1 mindre udlejningsejendom samt 22 ejerlejligheder, primært med anvendelse som ferieboliger. Ejendommene er beliggende på Samsø - de 22 ferieboliger direkte ved stranden.

Ejendommene måles med udgangspunkt i en forventet minimumssalgsværdi med fradrag af handelsomkostninger m.v. Udlejningsejendommen er målt på grundlag af en kvadratmeterpris på kr. 17.000, mens 22 ejerlejligheder er målt på grundlag af en gennemsnitlig kvadratmeterpris på kr. 28.500.

Såfremt kvadratmeterprisen ændres med + / - 1.000 vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. - 2.339 / + 2.339 i forhold til den målte dagsværdi.

6 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	400.000	39.725.000	161.441	7.848.604	48.135.045
Årets resultat	0	0	382	-921.527	-921.145
Egenkapital 31. december 2018	400.000	39.725.000	161.823	6.927.077	47.213.900

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.727.743	1.659.670	88.242	1.223.127
Andre kreditinstitutter	25.861.588	24.696.918	1.190.343	18.531.936
	<u>27.589.331</u>	<u>26.356.588</u>	<u>1.278.585</u>	<u>19.755.063</u>

8 Anden gæld

Af anden gæld kr. 15.749.842 udgør kr. 15.562.436 gæld til interesseforbundne parter.

9 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med måling af selskabets projektejendom.

Projektejendommens færdiggjorte del er målt til forventet minimumssalgsværdi med fradrag af handelsomkostninger m.v.

Der er som følge af et stagnerende ejendomsmarked præget af få sammenlignelige transaktioner en større usikkerhed end sædvanligt ved målingen til dagsværdier.

Projektejendommens ikke færdiggjorte del måles til dagsværdi opgjort som kostpris med tillæg/fradrag af forventede reguleringer, hvilket ligeledes for tiden medfører en større usikkerhed end sædvanligt ved målingen. Der er ved målingen henset til, at den indregnede værdi er sammenlignelig med en nutidig kostpris.

10 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med OMVP Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet yder normal garanti på opførte og solgte lejligheder.

Noter

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er udstedt ejerpantebrev nom. kr. 28.400.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 62.200.000 og ejendomme under opførelse regnskabsmæssig værdi kr. 25.800.000.

Til sikkerhed for mellemværende med grundejerforening er tinglyst pantstiftende byrder á kr. 30.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 62.200.000 og ejendomme under opførelse regnskabsmæssig værdi kr. 25.800.000.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er udstedt pantebrev nom. kr. 1.730.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 2.600.000.