

**F P & K Ejendomme ApS**  
Hølletvej 3, 6920 Videbæk

**CVR-nr. 25 99 69 68**

**Årsrapport**

**2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019

---

**Kaare Kristensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for F P & K Ejendomme 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 og pengestrømme 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.

Videbæk, den 23. maj 2019

### **Direktion**

Kaare Kristensen  
advokat

Leif Pedersen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i F P & K Ejendomme ApS**

#### **Konklusion med forbehold**

Vi har revideret årsregnskabet for F P & K Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion med forbehold**

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af finansielle anlægsaktiver, der i balancen er indregnet med t.kr. 4.299, idet vi ikke har kunnet opnå tilstrækkelig dokumentation for de finansielle anlægsaktiver. Som konsekvens heraf tager vi også forbehold for indtægter af finansielle anlægsaktiver t.kr. -250.

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 med forbehold.

#### **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 regnskabsbrugere 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 noteplysningerne, 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.

Herning, den 23. maj 2019

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor  
mne31399

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	F P & K Ejendomme ApS Hølletvej 3 6920 Videbæk  CVR-nr.: 25 99 69 68 Stiftet: 11. april 2001 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kaare Kristensen, advokat Leif Pedersen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank Danmark A/S Østergade 4-6 7400 Herning
<b>Dattervirksomheder</b>	Byala - 307 LTD, Bulgarien Byala - 412 LTD, Bulgarien Obzor C - 214 LTD, Bulgarien Obzor C - 215 LTD, Bulgarien Obzor B - 109 LTD, Bulgarien Midland ApS, Herning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom til såvel bolig- som erhvervsformål og dermed beslægtet virksomhed.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for F P & K Ejendomme 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i periodeafgrænsningsposter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### **Bruttofortjeneste**

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

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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 reklame og administration.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

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

### **Personaleomkostninger**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### 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 F P & K Ejendomme ApS som administrationsselskab 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.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes negativ værdi af renteswap.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.619.902</b>	<b>1.855.742</b>
1 Personaleomkostninger	-200.000	-141.667
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-4.500
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.419.902</b>	<b>1.709.575</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-214.578	-167.640
Øvrige finansielle omkostninger	-456.585	-482.576
<b>Resultat før skat</b>	<b>748.739</b>	<b>1.059.359</b>
2 Skat af årets resultat	-214.588	-270.490
<b>Årets resultat</b>	<b>534.151</b>	<b>788.869</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	534.151	788.869
<b>Disponeret i alt</b>	<b>534.151</b>	<b>788.869</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	26.614.000	26.614.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.614.000</u>	<u>26.614.000</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.467.417	4.681.995
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.467.417</u>	<u>4.681.995</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>31.081.417</u></b>	<b><u>31.295.995</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	203.754	191.366
Tilgodehavende selskabsskat	106.234	0
Andre tilgodehavender	30.245	0
Tilgodehavender i alt	<u>340.233</u>	<u>191.366</u>
Likvide beholdninger	<u>226.247</u>	<u>582.295</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>566.480</u></b>	<b><u>773.661</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>31.647.897</u></b>	<b><u>32.069.656</u></b>

## Balance 31. december

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	11.669.540	11.131.211
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.794.540</b>	<b>11.256.211</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.774.360	2.774.360
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.774.360</b>	<b>2.774.360</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	13.655.569	14.554.795
Deposita	573.207	526.533
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.228.776	15.081.328
Gældsforpligtelser	850.000	744.000
Selskabsskat	0	231.379
Anden gæld	1.108.598	1.085.399
Periodeafgrænsningsposter	891.623	896.979
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.850.221	2.957.757
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.078.997</b>	<b>18.039.085</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>31.647.897</b>	<b>32.069.656</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		



## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Årets resultat	534.151	788.869
10 Reguleringer	885.751	925.206
11 Ændring i driftskapital	-19.433	34.117
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	1.400.469	1.748.192
Renteudbetalinger og lignende	-456.587	-482.576
Pengestrøm fra ordinær drift	943.882	1.265.616
Betalt selskabsskat	-553.379	-186.580
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>390.503</b>	<b>1.079.036</b>
Afdrag på langfristet gæld	-746.551	-794.422
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-746.551</b>	<b>-794.422</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-356.048</b>	<b>284.614</b>
Likvider 1. januar	582.295	297.681
<b>Likvider 31. december</b>	<b>226.247</b>	<b>582.295</b>
 <b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	226.247	582.295
<b>Likvider 31. december</b>	<b>226.247</b>	<b>582.295</b>

## Noter

---

	2018 kr.	2017 kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Pensioner	200.000	141.667
	<b>200.000</b>	<b>141.667</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	214.588	271.480
Årets regulering af udskudt skat	0	-990
	<b>214.588</b>	<b>270.490</b>

## Noter

---

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	15.411.574	15.411.574
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>15.411.574</b>	<b>15.411.574</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	11.202.426	11.202.426
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>11.202.426</b>	<b>11.202.426</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>26.614.000</b>	<b>26.614.000</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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,75
Højeste afkastprocent	8,00
Laveste afkastprocent	6,00

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 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 3.500 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 11.795 t.kr. til 9.065 t.kr.

## Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	5.949.857	5.949.857
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>5.949.857</b>	<b>5.949.857</b>
Nedskrivninger 1. januar	-1.267.862	-1.100.222
Årets resultat efter skat	-214.578	-167.640
<b>Nedskrivninger 31. december</b>	<b>-1.482.440</b>	<b>-1.267.862</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.467.417</b>	<b>4.681.995</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Byala - 307 LTD	Bulgarien	100 %
Byala - 412 LTD	Bulgarien	100 %
Obzor C - 214 LTD	Bulgarien	100 %
Obzor C - 215 LTD	Bulgarien	100 %
Obzor B - 109 LTD	Bulgarien	100 %
Midland ApS	Herning	100 %
	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	11.131.211	10.222.154
Årets overførte overskud eller underskud	534.151	788.869
Værdiregulering af renteswap	4.178	120.188
	<b>11.669.540</b>	<b>11.131.211</b>

## Noter

---

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.505.569	15.298.795
Heraf forfalder inden for 1 år	-850.000	-744.000
	<u>13.655.569</u>	<u>14.554.795</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.000.000</u>	<u>11.530.000</u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.506 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 26.614 t.kr.

Til sikkerhed for eventuel gæld til ejerforening er der stillet følgende sikkerhed:

Ejerpantebrev nom. t.kr. 3 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 150.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 20.113.

## 9. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Udover garantier knyttet til virksomhedens normale aktivitet er der herudover ingen eventualposter.

### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

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

	2018 kr.	2017 kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>10. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	4.500
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	214.578	167.640
Øvrige finansielle omkostninger	456.585	482.576
Skat af årets resultat	214.588	270.490
	<u><b>885.751</b></u>	<u><b>925.206</b></u>
<b>11. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-42.633	1.918
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	23.200	32.199
	<u><b>-19.433</b></u>	<u><b>34.117</b></u>