

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

EJENDOMSSELSKABET ERANTISVEJ 38 NÆSTVED APS
ØSTRE HAVNEVEJ 31
5700 SVENDBORG

CVR-NR. 26 15 71 45

ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET
1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

Godkendt på generalforsamlingen
18 / 11 2019

Dirigent:



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet Erantisvej 38 Næstved ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 31. oktober 2019

DIREKTION

Lene Høj Larsen

BESTYRELSE

Steffen Larsen

Thomas Taubjerg

Jesper Ølgaard Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Erantisvej 38 Næstved ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Erantisvej 38 Næstved ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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.

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

- fortsættes

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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.

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.

- fortsættes

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- fortsat

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.

Svendborg, den 31. oktober 2019

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78

Johan Groth
statsaut. revisor
mne11630

Michael Nymark Jensen
statsaut. revisor
mne33728

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABSNAVN: Ejendomsselskabet Erantisvej 38 Næstved ApS
Østre Havnevej 31
5700 Svendborg

CVR-nr. 26 15 71 45

Hjemstedskommune: Svendborg

Regnskabsår: 18. regnskabsår

DIREKTION: Lene Høj Larsen

BESTYRELSE: Steffen Larsen
Thomas Taulberg
Jesper Ølgaard Nielsen

REVISOR: Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

KONTAKTPERSONER: Johan Groth, statsautoriseret revisor
Michael Nymark Jensen, statsautoriseret revisor
mnj@edelbo.dk

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets hovedaktivitet er at eje og investere i ejendomme, herunder udlejning og fremleje og hermed beslægtet virksomhed.

USIKKERHED VEDRØRENDE INDREGNING OG MÅLING

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er baseret på et skøn over forventninger til markedsværdier. For udlejede ejendomme sker værdiansættelsen på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventede lejeindtægter, forventede driftsudgifter og et vægtet gennemsnitligt afkast på 6,8 %. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 6.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 et overskud på 1.005.179 kr., som betragtes som tilfredsstillende.

Med virkning fra 17. juli 2017 har selskabet fået nye kapitalejere, og i den forbindelse har selskabet omlagt regnskabsåret, sidste regnskabsår indeholder således 18 måneder.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Erantisvej 38 Næstved ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 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 ricisi, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med administrationsselskabet, og de øvrige selskaber i sambeskatningen. Som følge heraf sammenlægges selskabernes skattepligtige indkomster, og eventuelle underskud i et selskab overføres til modregning i de øvrige selskabers positive indkomst.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme og grunde værdiansættes til markedsværdi. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen. Markedsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast samt ved periodiske vurderinger.

Investeringsejendomme, der er udlejet, er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter
 +/- eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje ved fuld udlejning
 - driftsomkostninger
 - vedligeholdelse
 - administrationsomkostninger
 = Nettoresultat

Markedsværdi = Nettoresultat / afkastkrav

Afkastkravet opgøres med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold.

For ejendomme, som er sat til salg, er markedsværdier skønnet på grundlag af forventet salgspris, herunder muligheder i forbindelse med udvikling af projekter m.v.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivning på investeringsejendomme.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 generalforsamling.

SKYLDIG SKAT 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, for eksempel vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringspris.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

PENGESTRØMSOPGØRELSEN

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

PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET

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

PENGESTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITET

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiver samt køb og salg af anlægsaktiver.

PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling til og fra selskabsdeltagere.

LIKVIDER

Likvider omfatter likvide beholdninger fratrukket gæld til pengeinstitutter.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2018/19

<u>No- ter</u>	<u>2018/19 Kr.</u>	<u>1. januar 2017 - 30. juni 2018 Kr.</u>
2. BRUTTOFORTJENESTE	1.715.738	2.221.906
3. Personaleomkostninger	-707	-1.657.602
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER M.V.	1.715.032	564.305
4. Afskrivninger	0	-235.489
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	4.082.481
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	1.715.032	4.411.297
Finansielle indtægter	2.319	32
Finansielle omkostninger	-428.614	-429.130
RESULTAT FØR SKAT	1.288.737	3.982.198
5. Skat af årets resultat	-283.558	-816.785
ÅRETS RESULTAT	1.005.179	3.165.413
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	1.005.179	3.165.413
Disponeret i alt	1.005.179	3.165.413

BALANCE PR. 30. JUNI 2019**AKTIVER**

No- ter	2018/19 Kr.	2017/18 Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
6. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendomme	25.049.921	24.882.292
ANLÆGSAKTIVER I ALT	25.049.921	24.882.292
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	0	72.436
Andre tilgodehavender	0	2.657.123
Periodeafgrænsningsposter	116.660	0
	116.660	2.729.559
LIKVIDE BEHOLDNINGER	0	357
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	116.660	2.729.916
AKTIVER I ALT	25.166.581	27.612.208

BALANCE PR. 30. JUNI 2019**PASSIVER**

No- ter	2018/19 Kr.	2017/18 Kr.
EGENKAPITAL:		
7. Anpartskapital	200.000	200.000
8. Overkurs ved emission	4.124.960	4.124.960
9. Overført resultat	4.545.592	3.540.413
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	8.870.552	7.865.373
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
10. Udskudt skat	1.211.870	736.912
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
11. Gæld til realkreditinstitutter	8.435.781	9.061.502
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	633.657	643.943
Gæld til pengeinstitutter	2.218.742	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	18.815	18.267
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	284.269
Gæld til tilknyttede selskaber	2.000.000	0
Skyldig selskabsskat	79.860	79.860
Anden gæld	1.697.303	8.922.081
	6.648.377	9.948.420
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	15.084.159	19.009.922
PASSIVER I ALT	25.166.581	27.612.208
12. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2018/19 Kr.	1. januar 2017 - 30. juni 2018 Kr.
Årets resultat	1.005.179	3.165.413
Regulering af skatter	283.558	816.785
Af- og nedskrivninger	0	221.967
Øvrige reguleringer	0	-4.082.481
Betalt selskabsskat	191.400	-72.314
	<u>1.480.137</u>	<u>49.370</u>
Ændring i varebeholdninger	0	99.830
Ændring i tilgodehavender	2.612.899	-2.422.635
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-7.508.500	8.236.196
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	<u>-3.415.464</u>	<u>5.962.760</u>
PENGESTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITET:		
Anlægsaktiver:		
Køb af materielle anlægsaktiver	-167.629	-18.198.198
Salg af materielle anlægsaktiver	0	173.600
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	<u>-167.629</u>	<u>-18.024.598</u>
PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:		
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	0	10.720.000
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter	0	-1.389.086
Afdrag på langfristet gæld	-636.006	-1.446.026
Kontant kapitalforhøjelse	0	4.199.960
Udbetalt udbytte	0	-259.690
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder	2.000.000	0
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	<u>1.363.994</u>	<u>11.825.157</u>
Ændring i likvider	-2.219.099	-236.681
Likviditet primo	357	237.038
LIKVIDITET ULTIMO	<u>-2.218.742</u>	<u>357</u>

Likviditeten er defineret som summen af likvide beholdninger fratrukket evt. gæld til pengeinstitutter.

NOTER**1. USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING:**

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er baseret på et skøn over forventninger til markedsværdier. For udlejede ejendomme sker værdiansættelsen på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventede lejeindtægter, forventede driftsudgifter og et vægtet gennemsnitligt afkast på 6,8 %. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 6.

2. BRUTTOFORTJENESTE:

Nettoomsætningen er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.

	2018/19	1. januar 2017
	Kr.	- 30. juni 2018
	Kr.	Kr.
3. PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Lønninger og gager	0	1.543.897
Pensioner	0	85.482
Øvrig social sikring og øvrige personaleudgifter	707	28.222
	<u>707</u>	<u>1.657.602</u>
Selskabet har i årets løb i gennemsnit beskæftiget	<u>0</u>	<u>4</u>
 4. AFSKRIVNINGER:		
Bowlingbaner	0	7.583
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	44.056
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	0	170.327
Småanskaffelser	0	13.522
	<u>0</u>	<u>235.489</u>
 5. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Regulering af skatter tidligere år	0	13
Selskabsskat	0	79.860
Udskudt skat	283.558	736.912
	<u>283.558</u>	<u>816.785</u>

Selskabet har i regnskabsåret fået tilbagebetalt 191.400 kr. i selskabsskat.

NOTER

	<u>2018/19</u> <u>Kr.</u>
6. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:	
	<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Anskaffelsessum primo	23.820.936
Årets tilgang	167.629
Årets afgang	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>23.988.565</u>
Værdireguleringer primo	4.082.481
Afgang værdireguleringer	0
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer ultimo	<u>4.082.481</u>
Afskrivninger primo	3.021.125
Afgang afskrivninger	0
Årets afskrivninger	0
Afskrivninger ultimo	<u>3.021.125</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u>25.049.921</u>
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018	<u>10.800.000</u>

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.

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

	%
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,8 %
Højeste afkastprocent	6,8 %
Laveste afkastprocent	6,8 %

NOTER

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	Kr.	Kr.

6. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER - FORTSAT:**Følsomhedsanalyse - fortsat:**

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 6,8.

Følsomhed	Afkast %	Værdi af portefølje	Forskelsværdi
Stigning 0,5 %	7,3 %	23.323.605	-1.726.316
Gennemsnitligt afkastkrav	6,8 %	25.049.921	0
Fald 0,5 %	6,3 %	27.052.213	2.002.292

7. ANPARTSKAPITAL:

Indskudskapital	200.000	125.000
Kapitalforhøjelse den 25. juni 2018	<u>0</u>	<u>75.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

Anpartskapitalen er fordelt i anparter a 1.000 kr. og multipla heraf, og anparterne er ikke opdelt i forskellige anpartsklasser.

8. OVERKURS VED EMISSION:

Saldo primo	4.124.960	0
Overkurs ved kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>4.124.960</u>
	<u>4.124.960</u>	<u>4.124.960</u>

9. OVERFØRT RESULTAT:

Saldo primo	3.540.413	375.000
Overført jf. resultatdisponering	<u>1.005.179</u>	<u>3.165.413</u>
	<u>4.545.592</u>	<u>3.540.413</u>

NOTER

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	Kr.	Kr.
10. UDSKUDT SKAT:		
Saldo primo	736.912	0
Regulering af udskudt skatteaktiv som følge af udnyttelse af skattemæssigt underskud i sambeskatning	191.400	0
Årets regulering	283.558	736.912
	<u>1.211.870</u>	<u>736.912</u>
Den udskudte skat kan fordeles på følgende hovedposter:		
Materielle anlægsaktiver	5.689.841	4.542.666
Underskud til fremførsel	-181.324	-1.192.967
	<u>5.508.517</u>	<u>3.349.699</u>
Udskudt skat, 22 % 5.508.500	<u>1.211.870</u>	<u>736.912</u>

11. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

Af restgælden forfalder der 5 år efter balancetidspunktet	5.943.813	6.656.434
Kursværdi udgør pr. 30. juni 2019	9.200.447	9.846.923

12. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet prioritetspant på nom. 9.820.000 kr. i investerings-
ejendommen Erantisvej 38, der pr. 30. juni 2019 har en regnskabsmæssig værdi på 25.049.921 kr.

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der deponeret et efterstillet ejerpantebrev
på nom. 6.000.000 kr. i investeringsejendommen, der har en bogført værdi på 25.049.921 kr.

Hæftelser inden for sambeskatningskredsen:

Ejendomsselskabet Erantisvej 38 Næstved ApS er sambeskattet med moderselskabet Storer Asset Capital Holding ApS og dets øvrige danske datterselskaber. Som helejet datterselskab hæfter Ejendomsselskabet Erantisvej 38 Næstved ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for selskabsskatter, kildeskatter på udbytter, renter og royalties opstået inden for sambeskatningskredsen. Selskabet hæfter ligeledes for eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytter, renter og royalties.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lene Høj Larsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-947229223570

IP: 109.70.xxx.xxx

2019-11-15 15:29:20Z

NEM ID 

Steffen Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-230864128367

IP: 109.70.xxx.xxx

2019-11-15 15:33:39Z

NEM ID 

Jesper Ølgaard Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-147837340556

IP: 212.112.xxx.xxx

2019-11-16 15:25:58Z

NEM ID 

Thomas Taulbjerg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-261429235239

IP: 158.248.xxx.xxx

2019-11-18 20:39:50Z

NEM ID 

Johan Groth

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:35486178-RID:54133208

IP: 62.107.xxx.xxx

2019-11-18 20:55:30Z

NEM ID 

Michael Nymark Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisions Firmaet Edelbo Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:35486178-RID:66691711

IP: 85.27.xxx.xxx

2019-11-19 06:00:25Z

NEM ID 

Steffen Larsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-230864128367

IP: 109.70.xxx.xxx

2019-11-19 08:41:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ENBL5-SOHKH-EXG6H-S2EIA-EGQWD-4UECY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>