

OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS
Grydskold Bakke 15, 6000 Kolding

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2018

CVR-nr. 27 28 27 92

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2019.

Ole Lind Terkelsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Resultatopgørelse
- 13 Balance
- 15 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 5. juni 2019

Direktion

Ole Lind Terkelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS

Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 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". 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Grindsted, den 5. juni 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Majlund
statsautoriseret revisor
mne21329

Selskabsoplysninger

Selskabet

OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS
Grydskold Bakke 15
6000 Kolding

CVR-nr.: 27 28 27 92

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Ole Lind Terkelsen, Grydskold Bakke 15, 6000 Kolding

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hedemarken 23
7200 Grindsted

Associerede virksomheder

Grindsted Ejendomsselskab A/S, Billund Kommune
Tagarno A/S, Horsens

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.416 t.kr. mod 3.330 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.389 t.kr. mod 2.909 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatet er positivt påvirket med dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 1.411 t.kr. før skat. Det tilsvarende tal for sidste år var 1.556 t.kr. før skat. Samlet set udgør reguleringen til dagsværdi 12.189 t.kr. imod 10.778 t.kr. sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi og hermed forbundne gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel 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.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Opgørelse af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat, en forventet fuld udlejning og et afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt ejendom for ejendom under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad. Ejendommene anvendes i det væsentlige til boligudlejning. 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".

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 associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	3.415.526	3.329.644
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.446.967	1.788.111
1 Personaleomkostninger	-138.727	-164.386
Driftsresultat	4.723.766	4.953.369
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	883.978	564.439
Øvrige finansielle omkostninger	-1.522.605	-1.984.640
Resultat før skat	4.085.139	3.533.168
Skat af årets resultat	-696.000	-624.405
Årets resultat	3.389.139	2.908.763
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	144.333	71.343
Udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
Overføres til overført resultat	3.136.806	2.731.620
Disponeret i alt	3.389.139	2.908.763

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	421.270
3	Investeringsejendomme	<u>63.804.000</u>	<u>60.594.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>63.804.000</u>	<u>61.015.270</u>
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>10.251.768</u>	<u>8.951.875</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>10.251.768</u>	<u>8.951.875</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>74.055.768</u>	<u>69.967.145</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	28.023	2.061
	Andre tilgodehavender	37.399	3.737
	Periodeafgrænsningsposter	<u>76.223</u>	<u>65.601</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>141.645</u>	<u>71.399</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>9.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>141.645</u>	<u>80.399</u>
	Aktiver i alt	<u>74.197.413</u>	<u>70.047.544</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.604.708	6.460.375
7	Overført resultat	15.906.857	12.770.051
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
	Egenkapital i alt	<u>22.744.565</u>	<u>19.461.226</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.932.700	2.236.700
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.932.700</u>	<u>2.236.700</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	40.001.006	40.156.068
	Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	1.023.533	991.500
	Gæld til pengeinstitutter	2.535.689	2.292.229
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.350.083	1.237.052
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>44.910.311</u>	<u>44.676.849</u>
9	Gældsforpligtelser	1.519.656	1.228.807
	Gæld til pengeinstitutter	1.639.300	965.281
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	29.790	13.240
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.910	376.086
	Anden gæld	349.577	1.089.355
	Periodeafgrænsningsposter	1.604	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.609.837</u>	<u>3.672.769</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>48.520.148</u>	<u>48.349.618</u>
	Passiver i alt	<u>74.197.413</u>	<u>70.047.544</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	45.395	43.961
Andre omkostninger til social sikring	32.772	9.347
Personaleomkostninger i øvrigt	60.560	111.078
	<u>138.727</u>	<u>164.386</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
2. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	421.270	0
Tilgang i årets løb	0	421.270
Afgang i årets løb	-421.270	0
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>421.270</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>421.270</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	49.815.796	49.356.951
Tilgang i årets løb	1.798.920	458.845
Kostpris ultimo	<u>51.614.716</u>	<u>49.815.796</u>
Regulering til dagsværdi primo	10.778.204	9.222.049
Årets regulering til dagsværdi	1.411.080	1.556.155
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>12.189.284</u>	<u>10.778.204</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>63.804.000</u>	<u>60.594.000</u>

Selskabet har en ejendomsmasse på lidt over 20 udlejningsejendomme, som i det væsentlige er beliggende i trekantsområdet og i Billund kommune. Disse to områder repræsenterer over 95 % af den bogførte værdi. Ejendommene er primært til beboelse og en mindre andel, ca. 20 %, er erhvervslejemål.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravene er for ejendommene i henholdsvis trekantsområdet og Billund kommune fastsat til i gennemsnit 6,2 % og 7 %. Afkastkravene er fastsat ud fra markedsstatistikker.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Anskaffessum, primo	2.491.500	2.491.500
Tilgang i årets løb	<u>1.155.559</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>3.647.059</u>	<u>2.491.500</u>
Opskrivning primo	6.663.739	6.592.396
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	883.978	564.439
Udbytte	<u>-739.644</u>	<u>-493.096</u>
Opskrivninger ultimo	<u>6.808.073</u>	<u>6.663.739</u>
Afskrivninger på goodwill primo	<u>-203.364</u>	<u>-203.364</u>
Afskrivninger på goodwill ultimo	<u>-203.364</u>	<u>-203.364</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.251.768</u>	<u>8.951.875</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS
Grindsted Ejendomsselskab A/S, Billund Kommune	25 %	39.894.269	3.585.415	9.096.209
Tagarno A/S, Horsens	10 %	<u>3.002.250</u>	<u>-3.006.790</u>	<u>1.155.559</u>
		<u>42.896.519</u>	<u>578.625</u>	<u>10.251.768</u>

Der er i 2019 foretaget en yderligere investering i Tagarno A/S, hvorefter ejerandelen er oppe på 20 %. Da værdiurderingen for dette selskab derfor ikke er ændret, fastholdes kostprisen som værdi pr. 31.12. 2018.

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger primo	6.460.375	6.389.032		
Resultatandel	883.977	564.439		
Udloddet udbytte	-739.644	-493.096		
	6.604.708	6.460.375		
7. Overført resultat				
Overført resultat primo	12.770.051	10.038.431		
Årets overførte overskud eller tab	3.136.806	2.731.620		
	15.906.857	12.770.051		
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte primo	105.800	103.400		
Udbetalt udbytte	-105.800	-103.400		
Udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800		
	108.000	105.800		
9. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	980.134	37.695.500	40.981.140	41.045.930
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	991.500	1.023.533	991.500
Gæld til pengeinstitutter	539.522	181.500	3.075.211	2.631.174
	1.519.656	38.868.500	45.079.884	44.668.604

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 42.129 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 63.425 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 3.596 t.kr., er indlagt ejerpantebreve i følgende ejendomme:

Nom. kr. 500.000 med pant i Jernbanegade 12A

Nom. kr. 400.000 med pant i Borgergade 34

Nom. kr. 400.000 med pant i Jernbanegade 8

Nom. kr. 800.000 med pant i Låsbyegade 29

Nom. kr. 650.000 med pant i Havegade 12

Nom. kr. 200.000 med pant i Poul Møllers Vej 4

Nom. kr. 200.000 med pant i Vestergade 44

Nom. kr. 500.000 med pant i Læssøegade 47

Nom. kr. 400.000 med pant i Warmingsgade 20

Nom. kr. 800.000 med pant i Fynsvej 44

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerlejlighedsforeninger er der indlagt 5 stk. ejerpantebreve nom. à kr. 25.000 med pant i henholdsvis Grønningen 11, 15, 17 og 19 samt 1 stk ejerpantebrev nom. kr. 25.000 med pant i Nordvej 11.

Herudover er der ikke udover den angivne prioritetsgæld foretaget pantsætning af selskabets faste ejendomme.