

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

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2019

CVR-nr. 27 28 27 92

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2020.

Ole Lind Terkelsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 13. maj 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 13. maj 2020

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
Associeret virksomhed	Grindsted Ejendomsselskab A/S, Billund Kommune

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 2.756 t.kr. mod 3.323 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 908 t.kr. mod 3.389 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatet er positivt påvirket med dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 2.935 t.kr. før skat. Det tilsvarende tal for sidste år var 1.411 t.kr. før skat. Samlet set udgør reguleringen til dagsværdi 15.124 t.kr. imod 12.189 t.kr. sidste år.

Resultatet er negativt påvirket af en ekstraordinær stor nedskrivning på en aktieinvestering med 2.325 t.kr. Nedskrivningen er indregnet i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes af selskabets ledelse, at denne begivenhed ikke vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt. Der er heller ikke sket andre 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 lejeindtægter, 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 varmeregnskabet 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 varmeregskabet 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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid	Restværdi
--	----------	-----------

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskomkostninger.

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.

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 mode, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav 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".

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".

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 samtidigt.

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 nettorealiseringsværdi.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	2.756.179	3.323.330
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.030.143	1.446.967
1 Personaleomkostninger	<u>-60.806</u>	<u>-46.531</u>
Driftsresultat	5.725.516	4.723.766
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	863.616	883.978
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	-2.324.981	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.687.122</u>	<u>-1.522.605</u>
Resultat før skat	1.577.029	4.085.139
Skat af årets resultat	<u>-668.600</u>	<u>-696.000</u>
Årets resultat	908.429	3.389.139
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	863.616	883.978
Udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
Overføres til overført resultat	0	2.397.161
Disponeret fra overført resultat	<u>-65.787</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	908.429	3.389.139

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.545	0
3 Investeringsjendomme	<u>68.484.761</u>	<u>63.804.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>68.504.306</u>	<u>63.804.000</u>
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	9.220.181	10.251.768
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>275.019</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>9.495.200</u>	<u>10.251.768</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>77.999.506</u>	<u>74.055.768</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	28.023
Andre tilgodehavender	7.448.650	37.399
Periodeafgrænsningsposter	<u>91.718</u>	<u>76.223</u>
Tilgodehavender i alt	<u>7.540.368</u>	<u>141.645</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.540.368</u>	<u>141.645</u>
Aktiver i alt	<u>85.539.874</u>	<u>74.197.413</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.728.680	6.604.708
7 Overført resultat	16.580.714	15.906.857
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
Egenkapital i alt	23.544.994	22.744.565
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.601.300	2.932.700
Hensatte forpligtelser i alt	3.601.300	2.932.700
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	48.935.480	40.001.006
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	1.019.535	1.023.533
Gæld til pengeinstitutter	1.977.565	2.535.689
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.278.416	1.350.083
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	53.210.996	44.910.311
9 Kortfristet del af langfristet gæld	1.556.500	1.519.656
Gæld til pengeinstitutter	2.731.999	1.639.300
Modtagne forudbetalinger fra kunder	29.790	29.790
Leverandører af varer og tjenesteydelser	586.601	119.910
Anden gæld	277.694	299.577
Periodeafgrænsningsposter	0	1.604
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.182.584	3.609.837
Gældsforpligtelser i alt	58.393.580	48.520.148
Passiver i alt	85.539.874	74.197.413

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	60.000	45.395
Andre omkostninger til social sikring	<u>806</u>	<u>1.136</u>
	<u>60.806</u>	<u>46.531</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>1</u>	 <u>1</u>
	 <u>31/12 2019</u>	 <u>31/12 2018</u>
2. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	0	421.270
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-421.270</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
 3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	51.614.716	49.815.796
Tilgang i årets løb	<u>1.745.761</u>	<u>1.798.920</u>
Kostpris ultimo	<u>53.360.477</u>	<u>51.614.716</u>
 Regulering til dagsværdi primo	12.189.284	10.778.204
Årets regulering til dagsværdi	<u>2.935.000</u>	<u>1.411.080</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>15.124.284</u>	<u>12.189.284</u>
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>68.484.761</u>	<u>63.804.000</u>

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, mæglervurderinger samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. For ferieboliger og grunde er værdiansættelsen alene sket med udgangspunkt i skønnet handelsværdi.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 5,5 - 6 % for ejendomme i Kolding og Vejle kommuner og 7 - 8 % for øvrige ejendomme.

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
4. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Anskaffessum, primo	3.647.059	2.491.500
Tilgang i årets løb	1.444.441	1.155.559
Afgang i årets løb	<u>-2.600.000</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>2.491.500</u>	<u>3.647.059</u>
Opskrivning primo	6.808.073	6.663.739
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	863.616	883.978
Udbytte	<u>-739.644</u>	<u>-739.644</u>
Opskrivninger ultimo	<u>6.932.045</u>	<u>6.808.073</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>9.220.181</u>	<u>10.251.768</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos OT Bolig- og Erhvervs- udlejning ApS
Grindsted Ejendomsselskab A/S, Billund Kommune	25 %	<u>40.397.101</u>	<u>3.502.832</u>	<u>9.220.181</u>
		<u>40.397.101</u>	<u>3.502.832</u>	<u>9.220.181</u>

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>		
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger primo	6.604.708	6.460.374		
Resultatandel	863.616	883.978		
Udloddet udbytte	-739.644	-739.644		
	<u>6.728.680</u>	<u>6.604.708</u>		
7. Overført resultat				
Overført resultat primo	15.906.857	12.770.052		
Årets overførte overskud eller tab	-65.787	2.397.161		
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	739.644	739.644		
	<u>16.580.714</u>	<u>15.906.857</u>		
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte primo	108.000	105.800		
Udbetalt udbytte	-108.000	-105.800		
Udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000		
	<u>110.600</u>	<u>108.000</u>		
9. Gældsforpligtelser				
	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>del af lang-</u>	<u>gæld</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2019</u>	
Gæld til realkreditinstitutter	49.934.280	998.800	48.935.480	45.331.100
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	1.019.535	0	1.019.535	991.500
Gæld til pengeinstitutter	2.535.265	557.700	1.977.565	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.278.416	0	1.278.416	1.278.400
	<u>54.767.496</u>	<u>1.556.500</u>	<u>53.210.996</u>	<u>47.601.000</u>
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 51.177 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 68.106 t.kr.				

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 5.267 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 Låsbygade 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.