

# **NY EJENDOM A/S**

Sorøvej 26  
4291 Ruds Vedby

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**04/06/2019**

---

**Klaus Sell**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

NY EJENDOM A/S  
Sorøvej 26  
4291 Ruds Vedby

CVR-nr: 27408168  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor**

Dansk Center Revision v/ registreret revisor Per Ole Nielsen  
Kalundborgvej 4  
4281 Gørlev  
DK Danmark  
CVR-nr: 94431468  
P-enhed: 1002851399

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ny Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018.

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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 31/05/2019

## **Direktion**

Mogens Gyldenvang

## **Bestyrelse**

Klaus Sell

Mogens Gyldenvang

Leif Bach Petersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i NY EJENDOM A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NY EJENDOM A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2018 - 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.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 6. Det fremgår heraf, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er behæftet med usikkerhed. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af denne usikkerhed. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

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 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.

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.

Gørlev, 31/05/2019

Per Ole Nielsen , mne1020  
Registreret revisor, FSR-danske revisorer  
Dansk Center Revision v/ registreret revisor Per Ole Nielsen  
CVR: 94431468

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i fast ejendom med henblik på udlejning samt handel med fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på tkr. 62 , og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på tkr. 28.493.

Selskabets aktiekapital er i årets løb udvidet med tkr. 10.000 ved konvertering af gæld til aktionærerne.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Der er anvendt samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og salg af handelsejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Salg af handelsejendomme indregnes på tidspunktet for salgsaftalens indgåelse, medmindre salgsaftalen indeholder betingelser der udskyder salgstidspunktet.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de handelsejendomme, som er solgt i årets løb. I vareforbruget indregnes endvidere omkostninger til mægler, advokat, tilstandsrapporter mv.

### Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger omfatter indtægter og omkostninger af sekundær karakter set i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter driftsomkostninger på ejendomme. Driftsomkostninger er ejendomsskatter, forbrugsafgifter, forsikringer, vedligeholdelse og andre udgifter som kan henføres til ejendommenes drift, herunder forbedringsudgifter på investeringsejendomme såfremt de ikke forventes at medføre en forøgelse af ejendommenes fremtidige afkast eller dagsværdi.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til salg og markedsføring, bildrift, administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til virksomhedens medarbejdere samt lønafhængige omkostninger.



## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen.

## Balance

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Dagsværdien opgøres ved hjælp af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller og -teknikker.

Investeringsejendomme til erhvervsmæssige formål:

Der foretages årligt måling af ejendommene med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Afkastprocenten fastsættes årligt på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for de pågældende ejendomstyper og dels på grundlag af ændringer i ejendommenes forhold.

Investeringsejendomme til bolig formål (parcelhuse og ejerlejligheder):

Grundlaget for vurderingen af dagsværdien er sammenligning med handelspriser for gennemførte handler af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsesstand, beliggenhed mv.

Gevinst eller tab ved afhændelse:

Gevinst eller tab ved afhændelse opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af omkostninger direkte tilknyttet afhændelsen og den regnskabsmæssige værdi på afhændelsestidspunktet. Gevinst og tab indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

### Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid som er fastsat til 5 år. Scrapværdi 0%.

Gevinst eller tab ved afhændelse af driftsmateriel og inventar opgøres som forskellen mellem salgspris, med fradrag af salgsomkostninger, og den regnskabsmæssige værdi på afhændelsestidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og driftsomkostninger.

**Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi nedskrives til kr. 0. Har selskabet eventuelt tilgodehavender hos disse virksomheder, vurderes disse for værdiforringelse i henhold til sædvanlig regnskabspraksis for nedskrivning af tilgodehavender.

Har selskabet en juridisk eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance, indregnes en hensat forpligtelse.

Nettoopskrivning af kapitalandele overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter eliminering af interne fortjenester og tab.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, og som måles til amortiseret kostpris.

**Tilgodehavender**

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

**Selskabsskat**

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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

**Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles gælden til amortiseret kostpris.

Gæld i fremmed valuta måles til balancedagens valutakurs. Valutakursændringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning .....	1	6.477.724	6.074.389
Vareforbrug .....		-454.699	-263.019
Andre driftsindtægter .....		78.545	16.550
Ejendomsomkostninger .....		-2.176.975	-1.703.264
Administrationsomkostninger .....		-963.137	-846.219
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>2.961.458</b>	<b>3.278.437</b>
Personaleomkostninger .....	2	-408.544	-425.205
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-22.251	-48.217
Andre driftsomkostninger .....		-67.498	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.463.165</b>	<b>2.805.015</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder .....	3	220.002	539.130
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-1.416.000	-52.493
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		714.701	680.576
Andre finansielle indtægter .....	4	103.194	334.154
Nedskrivning af finansielle aktiver .....		0	180.739
Øvrige finansielle omkostninger .....	5	-2.055.186	-2.809.282
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>29.876</b>	<b>1.677.839</b>
Skat af årets resultat .....		32.265	-250.543
<b>Årets resultat .....</b>		<b>62.141</b>	<b>1.427.296</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		62.141	1.427.296
<b>I alt .....</b>		<b>62.141</b>	<b>1.427.296</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		74.500.000	76.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		22.290	77.041
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>74.522.290</b>	<b>76.577.041</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		2.019.006	2.406.073
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		1.055.926	948.857
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		7.194.100	6.899.769
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....		206.042	209.517
Deposita .....		60.000	60.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>10.535.074</b>	<b>10.524.216</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>85.057.364</b>	<b>87.101.257</b>
Fremstillede varer og handelsvarer .....		0	452.714
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>452.714</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		41.829	68.009
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	4.365.148
Andre tilgodehavender .....		623.425	3.944.268
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	8	0	15.416
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>665.254</b>	<b>8.392.841</b>
Likvide beholdninger .....		28.619	16.777
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>693.873</b>	<b>8.862.332</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>85.751.237</b>	<b>95.963.589</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		12.000.000	2.000.000
Overført resultat .....		16.493.340	16.431.199
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>28.493.340</b>	<b>18.431.199</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		4.725.522	4.664.711
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>4.725.522</b>	<b>4.664.711</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		31.928.674	30.705.554
Gæld til banker .....		0	1.097.371
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		0	10.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>9</b>	<b>31.928.674</b>	<b>41.802.925</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.999.714	1.666.661
Gæld til banker .....		5.018.453	9.101.488
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		278.033	251.969
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		3.189.675	3.613.647
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		19.192	19.192
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.492.442	1.664.087
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		6.503.858	14.668.898
Periodeafgrænsningsposter .....		102.334	78.812
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>20.603.701</b>	<b>31.064.754</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>52.532.375</b>	<b>72.867.679</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>85.751.237</b>	<b>95.963.589</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	2.000.000	16.431.199	18.431.199
Kapitalforhøjelse .....	10.000.000		10.000.000
Årets resultat .....		62.141	62.141
Egenkapital, ultimo .....	12.000.000	16.493.340	28.493.340

# Noter

## 1. Nettoomsætning

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Lejeindtægt	5.847.724	5.804.389
Salg af handelsejendomme	630.000	270.000
	<u>6.477.724</u>	<u>6.074.389</u>

## 2. Personaleomkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	375.615	407.889
Omkostninger til social sikring	18.248	17.316
Andre personaleomkostninger	14.681	0
	<u>408.544</u>	<u>425.205</u>

## 3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andel af resultat efter skat, tilknyttede virksomheder	112.934	394.765
Andel af resultat efter skat, associerede virksomheder	107.068	144.365
	<u>220.002</u>	<u>539.130</u>

## 4. Andre finansielle indtægter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	136.335
Andre finansielle indtægter	103.194	197.819
	<u>103.194</u>	<u>334.154</u>

**5. Øvrige finansielle omkostninger**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	172.844	185.738
Andre finansielle omkostninger	1.882.342	2.623.544
	<b>2.055.186</b>	<b>2.809.282</b>



## 6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Inv. ejendomme 2018 kr.	Inv. ejendomme 2017 kr.
Dagsværdi primo	76.500.000	76.200.000
Tilgang	0	352.493
Afgang	-600.000	0
Årets værdireguleringer	-1.400.000	-52.493
<b>Dagsværdi ultimo</b>	<b>74.500.000</b>	<b>76.500.000</b>

Oplysning om ejendomme samt de væsentligste forudsætninger ved fastsættelse af dagsværdi:

Erhvervsejendomme der udlejes til detailhandel:

Ejendommenes dagsværdi	43.800.000	46.600.000
Antal ejendomme	6	6
Udlejningsprocent	100	100
Vedligeholdelse i % af lejeindtægten	6	6
Afkastkrav i %	6,25-9	6,25-9

Erhvervsejendomme der udlejes til servicefag/engroshandel:

Ejendommenes dagsværdi	15.900.000	14.500.000
Antal ejendomme	4	4
Udlejningsprocent	100	100
Vedligeholdelse i % af lejeindtægten	6	6
Afkastkrav i %	7-8	6,25-8

Ejendomme der udlejes til boligformål (parcelhuse og ejerlejligheder):

Ejendommenes dagsværdi	14.800.000	15.400.000
Antal ejendomme	19	20

Grundlaget for vurderingen af dagsværdien for disse ejendomme er sammenligning med handelspriser for gennemførte handler af tilsvarende ejendomme.

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsregnskabet til en skønnet dagsværdi.

Dagsværdien på ejendomme til erhvervsmæssige formål er opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det fremtidige afkastkrav. Ejendommenes fremtidige afkast er skønnet på baggrund af egne erfarings tal. Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendomme, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af investeringsejendomme. Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige og forsvarlige.

## 7. Finansielle anlægsaktiver i alt

### Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>
Nominel værdi, primo	261.896
Afdrag i året	-6.173
Nominel værdi, ultimo	255.723
Forrentning	6% p.a.
Restløbetid	20 år
Amortiseret kostpris, ultimo	206.042

Tilgodehavendet vedrører et forretningsmæssigt udlån til et medlem af selskabets bestyrelse, der omfatter et pantebrev udstedt i f.m. salg af en ejendom.

## 8. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Der har i årets løb været et forretningsmæssigt mellemværende på kr. 15.416 med bestyrelsesmedlem advokat Klaus Sell.

## 9. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	34.928.388	2.999.714	31.928.674	19.824.466
	<b>34.928.388</b>	<b>2.999.714</b>	<b>31.928.674</b>	<b>19.824.466</b>

## 10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	73.300.000
Samlet hæftelser:	
Prioritetsgæld (hovedstol)	41.154.058
Ejerpantebreve	8.425.000
Ejerlejlighedsforeninger	137.000
	49.716.058

Ejerpantebreve kr. 8.200.000 er stillet til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.  
Ejerpantebreve kr. 225.000 er i selskabets behold.

Værdipapirer (pantebreve) med en regnskabsmæssig værdi på kr. 7.400.142 samt bankindestående kr. 15.004 er stillet til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

**11. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	2