



PHL Ejendomme ApS

Østre Ringvej 88

4000 Roskilde

CVR-nr. 27470351

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19-03-2019

Peter Larsen
Dirigent

Bent Pedersen, registreret revisor FSR

**Råmosevej 11 A, 4672 Klippinge
Industrivej 2, 4683 Rønnede**

**Tlf. 56 57 95 47 · Fax 56 57 95 49
info@bprevision.dk · www.bprevision.dk
Sikker mail: sikkerpost@bprevision.dk**

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang..... | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse..... | 12 |
| Balance | 13 |
| Noter..... | 15 |

PHL Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 for PHL Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 28-02-2019

Direktion

Peter Larsen

Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i PHL Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PHL Ejendomme ApS for regnskabsåret 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

PHL Ejendomme ApS

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Klippinge, den 28-02-2019

bp-revision, registrerede revisorer
godkendt revisionsfirma
CVR-nr. 15735376

Bent Pedersen
Registreret revisor
mne10769

PHL Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

| | |
|--------------|--|
| Virksomheden | PHL Ejendomme ApS Østre Ringvej 88 4000 Roskilde |
| Telefon | 28 87 05 42 |
| CVR-nr. | 27470351 |
| Regnskabsår | 01-01-2018 - 31-12-2018 |
| Direktion | Peter Larsen, Direktør |
| Revisor | bp-revision, registrerede revisorer godkendt revisionsfirma Råmosevej 11A 4672 Klippinge CVR-nr.: 15735376 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i ejendomme og udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Der er ved beregningen anvendt et afkastkrav på 6,4% og værdien er fastansat til 14,2 mio. kr. Ved en afkastprocent 5,9% vil værdien af investeringsejendomme være ca. 15,4 mio. kr. og ved en afkastprocent på 6,9% være 13,1 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 udviser et resultat på kr. 6.034.579, og selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på kr. 19.978.854, og en egenkapital på kr. 17.867.429.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for PHL Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler, administration og bildrift.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år | 0% |

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Varebeholdninger

Handelsvarer måles til kostpris, hvilket omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og indregnet under omsætningsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Anden gæld

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 8.677.895 | 5.135.428 |
| Personaleomkostninger | 1 | -1.349.057 | -2.563.420 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -10.830 | -9.951 |
| Andre driftsomkostninger | | -332.648 | -332.143 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | 755.135 | 0 |
| Driftsresultat | | <u>7.740.495</u> | <u>2.229.914</u> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 5.103 | 5.066 |
| Andre finansielle indtægter | | 2.280 | 80.694 |
| Finansielle omkostninger | | -11.172 | -4.927 |
| Resultat før skat | | <u>7.736.706</u> | <u>2.310.747</u> |
| Skat af årets resultat | | -1.702.127 | -509.731 |
| Årets resultat | | <u>6.034.579</u> | <u>1.801.016</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 0 | 1.500.000 |
| Foreslået ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen | | 0 | 917.592 |
| Overført resultat | | <u>6.034.579</u> | <u>-616.576</u> |
| Resultatdisponering | | <u>6.034.579</u> | <u>1.801.016</u> |

PHL Ejendomme ApS

Balance 31. december 2018

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 2 | 18.974 | 125.787 |
| Investerings ejendomme | 3 | 14.150.000 | 13.394.865 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>14.168.974</u> | <u>13.520.652</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>14.168.974</u> | <u>13.520.652</u> |
| Råvarer og hjælpematerialer | | <u>0</u> | <u>250.000</u> |
| Varebeholdninger | | <u>0</u> | <u>250.000</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 106.889 | 817.431 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 58.300 | 559.840 |
| Andre tilgodehavender | | 16.719 | 5.591 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>0</u> | <u>61.875</u> |
| Tilgodehavender | | <u>181.908</u> | <u>1.444.737</u> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | <u>2.822</u> | <u>4.238</u> |
| Værdipapirer og kapitalandele | | <u>2.822</u> | <u>4.238</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>5.625.150</u> | <u>1.590.573</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>5.809.880</u> | <u>3.289.548</u> |
| Aktiver | | <u>19.978.854</u> | <u>16.810.200</u> |

PHL Ejendomme ApS

Balance 31. december 2018

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | 4 | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 5 | 17.742.429 | 11.707.850 |
| Udbytte for regnskabsåret | 6 | 0 | 1.500.000 |
| Egenkapital | | <u>17.867.429</u> | <u>13.332.850</u> |
| Hensættelser til udskudt skat | | <u>166.931</u> | <u>16.530</u> |
| Hensatte forpligtelser | | <u>166.931</u> | <u>16.530</u> |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 0 | 1.887.630 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 45.375 | 162.618 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 1.733.179 | 1.292.158 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 350 | 350 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>165.590</u> | <u>118.064</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>1.944.494</u> | <u>3.460.820</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>1.944.494</u> | <u>3.460.820</u> |
| Passiver | | <u>19.978.854</u> | <u>16.810.200</u> |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 9 | | |

Noter

| | 2018 | 2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 1.131.923 | 2.135.668 |
| Pensioner | 162.901 | 310.723 |
| Andre omkostninger til social sikring | 18.590 | 23.754 |
| Andre personaleomkostninger | 35.643 | 93.275 |
| Personaleomkostninger i alt | <u>1.349.057</u> | <u>2.563.420</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | <u>3</u> | <u>5</u> |
| | | |
| 2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris primo | 658.374 | 616.994 |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 0 | 41.380 |
| Afgang i årets løb | <u>-582.114</u> | <u>0</u> |
| Kostpris ultimo | <u>76.260</u> | <u>658.374</u> |
| | | |
| Af- og nedskrivninger primo | -532.587 | -522.636 |
| Årets afskrivninger | -10.830 | -9.951 |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | <u>486.131</u> | <u>0</u> |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>-57.286</u> | <u>-532.587</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>18.974</u> | <u>125.787</u> |
| | | |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | <u>13.394.865</u> | <u>13.394.865</u> |
| Kostpris ultimo | <u>13.394.865</u> | <u>13.394.865</u> |
| | | |
| Dagsværdireguleringer primo | 0 | 0 |
| Årets reguleringer | <u>755.135</u> | <u>0</u> |
| Dagsværdireguleringer ultimo | <u>755.135</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>14.150.000</u> | <u>13.394.865</u> |

Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1. oktober 2017 kr. 10.060.000.

Selskabet indregner sine ejendomme til dagsværdi. Ejendommene er indregnet til estimeret dagsværdi på 14,2 mio. kr.

Ledelsen vurderer på baggrund af normaliseret driftsresultat på 910 t. kr. uden ekstraordinær vedligeholdelse og tomgang, svarende til et afkast på 6,4% (6,7% i 2017), at værdien på 14,2 mio. kr. (13,4 mio. kr. i 2017) er et korrekt udtryk for markedsværdien.

Noter

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 4. Virksomhedskapital | | |
| Saldo primo | 125.000 | 125.000 |
| Saldo ultimo | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| 5. Overført resultat | | |
| Saldo primo | 11.707.850 | 12.324.426 |
| Årets tilgang | 6.034.579 | -616.576 |
| Saldo ultimo | <u>17.742.429</u> | <u>11.707.850</u> |
| 6. Udbytte for regnskabsåret | | |
| Saldo primo | 1.500.000 | 0 |
| Årets tilgang | 0 | 2.417.592 |
| Årets afgang | -1.500.000 | -917.592 |
| Saldo ultimo | <u>0</u> | <u>1.500.000</u> |

7. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen, samt for kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør 274 t.kr. pr. 31/12-2018. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebrev på kr. 1.000.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 7.000.000.