

OLN Invest ApS

Brennerpasset 98, 6000 Kolding

Årsrapport for

2018/19

CVR-nr. 27 56 23 10

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. december 2019.

Ole Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for OLN Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 2. december 2019

Direktion

Ole Uth Nielsen

Lasse Uth Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i OLN Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for OLN Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 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. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 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.

Kolding, den 2. december 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet	OLN Invest ApS Brennerpasset 98 6000 Kolding
	CVR-nr.: 27 56 23 10
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 16. regnskabsår
Direktion	Ole Uth Nielsen Lasse Uth Nielsen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
Dattervirksomhed	Brunico ApS, Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.120.180 kr. mod 815.415 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.075.635 kr. mod 673.013 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten værdiansat med baggrund i en opgjort dagsværdi, som er beregnet således:

Dagsværdien af selskabets udlejede investeringsejendomme er opgjort med baggrund i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, som med udgangspunkt i investeringsejendommens ordinære resultat før renter fastsætter dagsværdien med baggrund i en markedsbaseret diskonteringsfaktor.

Værdien er beregnet ud fra en kapitalforrentning på 5,5% i 2018/19 mod 5,75% i 2017/18.

Ved investeringsejendomme der er sat til salg, anvendes ejendomsmæglerens netto - salgsvurdering.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 30. september 2019 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Til illustration af følsomheden på investeringsejendommens værdiansættelse henvises til note 14.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OLN Invest 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttoresultat vedrørende investeringsejendomme

Bruttoresultatet indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, med fradrag af afholdte omkostninger. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandel indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering 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.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Moderselskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsjendomme der er sat til salg, måles til ejendomsmæglerens netto - salgsvurdering.

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".

Investeringsjendomme 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

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets 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 kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter OLN Invest ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	1.120.180	815.415
Værdiregulering af investeringsejendomme	522.370	354.430
Driftsresultat	1.642.550	1.169.845
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	134.885	115.523
Øvrige finansielle omkostninger	-433.676	-455.013
Resultat før skat	1.343.759	830.355
1 Skat af årets resultat	-268.124	-157.342
Årets resultat	1.075.635	673.013
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	134.885	-234.477
Udbytte for regnskabsåret	216.000	211.600
Overføres til overført resultat	724.750	695.890
Disponeret i alt	1.075.635	673.013

Balance 30. september

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
3	Investeringsejendomme	<u>17.064.547</u>	<u>16.542.177</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.064.547</u>	<u>16.542.177</u>
4	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	<u>349.477</u>	<u>214.592</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>349.477</u>	<u>214.592</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.414.024</u>	<u>16.756.769</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>0</u>	<u>3.258</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>3.258</u>
	Likvide beholdninger	<u>107.700</u>	<u>33.767</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>107.700</u>	<u>37.025</u>
	Aktiver i alt	<u>17.521.724</u>	<u>16.793.794</u>

Balance 30. september

Passiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	219.477	84.592
7	Overført resultat	3.166.472	3.123.244
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	216.000	211.600
	Egenkapital i alt	<u>3.726.949</u>	<u>3.544.436</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	833.000	716.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>833.000</u>	<u>716.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	8.605.814	9.066.888
	Deposita	288.706	297.156
9	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.894.520</u>	<u>9.364.044</u>
9	Kortfristet del af langfristet gæld	463.000	446.800
	Gæld til pengeinstitutter	125.962	363.754
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	86.050	85.750
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.068	45.065
	Gæld til tilknyttede virksomheder	449.607	199.679
	Selskabsskat	30.659	49.258
	Anden gæld	558.992	533.837
10	Finansielle instrumenter	2.318.917	1.445.171
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.067.255</u>	<u>3.169.314</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.961.775</u>	<u>12.533.358</u>
	Passiver i alt	<u>17.521.724</u>	<u>16.793.794</u>
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
12 Eventualposter			

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-43.956	-20.482
Årets regulering af udskudt skat	309.224	177.790
Regulering af tidligere års skat	2.856	34
	<u>268.124</u>	<u>157.342</u>
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	21.497	21.497
Kostpris ultimo	<u>21.497</u>	<u>21.497</u>
Af- og nedskrivninger primo	-21.497	-21.497
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-21.497</u>	<u>-21.497</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	15.075.816	14.750.816
Tilgang i årets løb	0	325.000
Kostpris ultimo	<u>15.075.816</u>	<u>15.075.816</u>
Regulering til dagsværdi primo	1.466.361	1.086.931
Årets regulering til dagsværdi	522.370	379.430
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>1.988.731</u>	<u>1.466.361</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>17.064.547</u>	<u>16.542.177</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.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Investeringsejendomme der er sat til salg, måles til ejendomsmæglerens netto - salgsvurdering. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Beboelsesejendomme Kolding -vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,5%
Højeste afkastprocent	5,5%
Laveste afkastprocent	5,5%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
6	7.163.300	7.814.546	-651.246
5	8.596.000	7.814.546	781.454

30/9 2019 30/9 2018

4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Anskaffelsessum primo	130.000	130.000
Kostpris ultimo	130.000	130.000
Opskrivninger primo	84.592	319.069
Årets resultat	134.885	115.523
Udbytte	0	-350.000
Opskrivninger ultimo	219.477	84.592
Regnskabsmæssig værdi ultimo	349.477	214.592

Tilknyttet virksomhed:

	Hjemsted	Ejerandel
Brunico ApS	Kolding	100 %

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	125.000	125.000

Noter

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>		
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger primo	84.592	319.069		
Resultatandel	<u>134.885</u>	<u>-234.477</u>		
	<u>219.477</u>	<u>84.592</u>		
7. Overført resultat				
Overført resultat primo	3.123.244	2.366.340		
Markedsværdi af renteswap	-873.746	78.224		
Skatteværdi af renteswap	192.224	-17.210		
Årets overførte resultat	<u>724.750</u>	<u>695.890</u>		
	<u>3.166.472</u>	<u>3.123.244</u>		
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte primo	211.600	206.800		
Udloddet udbytte	-211.600	-206.800		
Udbytte for regnskabsåret	<u>216.000</u>	<u>211.600</u>		
	<u>216.000</u>	<u>211.600</u>		
9. Gældsforpligtelser				
	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet del af langfristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2019</u>
Gæld til realkreditinstitutter	9.068.814	463.000	8.605.814	6.891.000
Deposita	<u>288.706</u>	<u>0</u>	<u>288.706</u>	<u>0</u>
	<u>9.357.520</u>	<u>463.000</u>	<u>8.894.520</u>	<u>6.891.000</u>
10. Finansielle instrumenter				
Finansielle instrumenter ialt			<u>2.318.917</u>	<u>1.445.171</u>
			<u>2.318.917</u>	<u>1.445.171</u>

Selskabet har indgået renteswaps på nom. 7.050.865 kr, som fastlåser selskabets realkreditrente frem til 2021/2036/2038 med henholdsvis 4,1%, 2,93%, 2,99% og 3,61%.

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.181 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 16.542 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.350 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 10.599.

12. Eventualposter Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 30. september 2019 i alt 0 t.kr.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har ikke påtaget sig garantiforpligtelser udover garantier forbundet med virksomhedens normale aktiviteter.

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.