

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

**BALDERS EJENDOMME APS**

**Uranosvej 4**

**9210 Aalborg SØ**

**CVR-nr. 28 71 03 56**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 4/6 2020

---

Ole Jakobsen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	12
Balance pr. 31. december 2019	13-14
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2019	15
Noter	16-19

**Selskab**

Balders Ejendomme ApS  
Uranosvej 4  
9210 Aalborg SØ

CVR-nummer 28 71 03 56

15. Regnskabsår

Hjemsted: Aalborg

**Moderselskab**

Ole Ja Holding ApS, Aalborg

**Direktion**

Ole Jakobsen

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Per Kjeldsgaard Jensen, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Balders Ejendomme ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive udlejning af fast ejendom.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. 541.332 og har således indfriet de forventninger der var stillet til året.

Investeringsejendommene er nedskrevet med t.kr. 244 da ejendomsmarkedet i Aalborg har oplevet et større udbud end efterspørgsel som følge af den generelle udvikling i ejendomsmarkedet.

**Den forventede udvikling**

Årsrapporten for 2019 er afsluttet uden at være påvirket af efterfølgende begivenheder relateret til COVID-19, men resultatforventningerne for 2020 kan blive påvirket af effekten af COVID-19. På tidspunktet for årsrapportens udarbejdelse er der dog ikke konstateret tab som følge af COVID-19.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 for Balders Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SØ, den 4. juni 2020

#### I direktionen

---

Ole Jakobsen  
Direktør

## Til kapitalejeren i Balders Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Balders Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 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 virksomheden 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 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 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 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 regnskabsbrugerne 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 væsentlig 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.

Søborg, den 4. juni 2020

**info**revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)

Per Kjeldsgaard Jensen

statsautoriseret revisor

mne27824



Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "lejeindtægter", "driftsomkostninger" samt "eksterne omkostninger". Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger. Indtægter vedrørende vand- og varmeregnskabet indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter samt andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende vand- og varmeregnskabet over balancen.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom omfatter regnskabsårets regulering af investerings- ejendomme til forventet dagsværdi opgjort på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber med Ole Ja Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat samt sambeskatningsbidrag vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Afskrivninger påbegyndes når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-10%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttfortjeneste og andre driftsomkostninger.

**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffessummen som forbedringer.

Selskabets investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering, baseret på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	1.926.630	387.970
4	-243.512	1.573.526
1	-174.371	-171.956
	1.508.747	1.789.540
4	-21.410	-21.410
	1.487.337	1.768.130
	-790.418	-561.895
	696.919	1.206.235
3	-155.587	-293.156
	<u>541.332</u>	<u>913.079</u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	460.000
Overført resultat	<u>341.332</u>	<u>453.079</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>541.332</u>	<u>913.079</u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
4 Investeringsejendomme	49.611.329	49.683.175
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>44.605</u>	<u>66.015</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>49.655.934</u>	<u>49.749.190</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>49.655.934</u>	<u>49.749.190</u>
Andre tilgodehavender	81.807	138.042
Periodeafgrænsningsposter	<u>51.564</u>	<u>25.183</u>
TILGODEHAVENDER	<u>133.371</u>	<u>163.225</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>133.371</u>	<u>163.225</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>49.789.305</u></u>	<u><u>49.912.415</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
Virksomhedskapital	136.000	136.000
Overført resultat	6.389.563	6.048.231
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	460.000
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>6.725.563</b>	<b>6.644.231</b>
3 Hensættelse til udskudt skat	2.321.783	2.274.194
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>2.321.783</b>	<b>2.274.194</b>
Kreditinstitutter i øvrigt	35.647.295	36.493.591
5 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>35.647.295</b>	<b>36.493.591</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	622.000	398.000
Kreditinstitutter i øvrigt	265.530	695.793
Leverandører af varer og tjenesteydelser	101.046	111.312
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.514.772	2.039.650
3 Skyldigt sambeskatningsbidrag	107.998	0
Anden gæld	1.483.318	1.255.644
<b>KORTFRISTET GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>5.094.664</b>	<b>4.500.399</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>40.741.959</b>	<b>40.993.990</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>49.789.305</b>	<b>49.912.415</b>
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og forpligtelser		



	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2018	135.000	5.005.013	150.000	5.290.013
Overført via fusion	1.000	590.139	0	591.139
Udloddet udbytte	0	0	-150.000	-150.000
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>453.079</u>	<u>460.000</u>	<u>913.079</u>
Egenkapital pr. 1/1 2019	136.000	6.048.231	460.000	6.644.231
Udloddet udbytte	0	0	-460.000	-460.000
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>341.332</u>	<u>200.000</u>	<u>541.332</u>
Egenkapital pr. 31/12 2019	<u><u>136.000</u></u>	<u><u>6.389.563</u></u>	<u><u>200.000</u></u>	<u><u>6.725.563</u></u>

<u>1</u>	<u>Personaleomkostninger</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Gager og lønninger		173.803	171.293
	Andre omkostninger til social sikring		<u>568</u>	<u>663</u>
	I ALT		<u><u>174.371</u></u>	<u><u>171.956</u></u>
<u>2</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		92.343	10.782
	Finansielle omkostninger i øvrigt		<u>698.075</u>	<u>551.113</u>
	I ALT		<u><u>790.418</u></u>	<u><u>561.895</u></u>
<u>3</u>	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>
				<u>2018</u>
	Skyldig pr. 1/1 2019	0	2.274.194	0
	Refusion, sambeskatning	0	0	0
	Skat af årets resultat	<u>107.998</u>	<u>47.589</u>	<u>155.587</u>
	SKYLDIG PR. 31/12 2019	<u><u>107.998</u></u>	<u><u>2.321.783</u></u>	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>155.587</u></u>
				<u><u>293.156</u></u>

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	31/12 2019	31/12 2018
Kostpris pr. 1/1 2019	42.037.376	107.051	42.144.427	42.394.297
Regulering primo	0	0	0	-2.560.947
Overført via fusion	0	0	0	0
Årets tilgang	171.666	0	171.666	2.311.077
Årets afgang	0	0	0	0
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2019</b>	<b>42.209.042</b>	<b>107.051</b>	<b>42.316.093</b>	<b>42.144.427</b>
Værdireguleringer pr. 1/1 2019	7.645.799	-41.036	7.604.763	3.001.700
Regulering primo	0	0	0	2.560.947
Overført via fusion	0	0	0	490.000
Årets værdiregulering til dagsværdi	-243.512	0	-243.512	1.573.526
Årets afskrivninger	0	-21.410	-21.410	-21.410
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0	0
<b>VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2019</b>	<b>7.402.287</b>	<b>-62.446</b>	<b>7.339.841</b>	<b>7.604.763</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2019</b>	<b>49.611.329</b>	<b>44.605</b>	<b>49.655.934</b>	<b>49.749.190</b>

#### 4 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendomme udlejes som private boliger og er beliggende i Nordjylland udenfor Aalborg samt i Brønshøj.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 4,5 % - 7 %. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

##### **Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med følgende beløb:

Afkastprocent	<u>4,5%</u>	<u>5,0%</u>	<u>5,5%</u>	<u>6,0%</u>	<u>6,5%</u>	<u>7,0%</u>
Dagsværdi	<u>55.123.699</u>	<u>49.611.329</u>	<u>45.101.208</u>	<u>41.342.774</u>	<u>38.162.561</u>	<u>35.436.664</u>
Ændring i dagsværdi	<u>5.512.370</u>	<u>0</u>	<u>-4.510.121</u>	<u>-8.268.555</u>	<u>-11.448.768</u>	<u>-14.174.665</u>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>36.269.295</u>	<u>36.891.591</u>
I ALT	<u><u>36.269.295</u></u>	<u><u>36.891.591</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>622.000</u>	<u>398.000</u>
I ALT	<u><u>622.000</u></u>	<u><u>398.000</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>33.159.295</u>	<u>34.901.591</u>
I ALT	<u><u>33.159.295</u></u>	<u><u>34.901.591</u></u>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ole Ja Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve, nom. t.kr. 38.825, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på t.kr. 49.656 er deponeret som sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ole Jakobsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-327514908311

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-06-05 09:15:23Z

NEM ID 

## Per Kjeldsgaard Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-234778668864

IP: 93.165.xxx.xxx

2020-06-07 18:14:05Z

NEM ID 

## Ole Jakobsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-327514908311

IP: 85.191.xxx.xxx

2020-06-07 18:24:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FUG5GH-N3W2S-DZQP7-TEZ05-8ETFL-XHOEE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>