

Ejendomsselskabet H.G. Jansen A/S

Hjemstedsadresse: Gammel Kongevej 76, 1850 Frederiksberg C

CVR-nummer 28 92 61 11

Årsrapport 2018

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2019

Katja Paludan
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet H.G. Jansen A/S Gammel Kongevej 76 1850 Frederiksberg C Hjemstedskommune: Frederiksberg
Bestyrelsen	Michael Jansen Jørgen Hartmann Bettina Jansen Niels Bredkjær Jens Hvidberg
Direktion	Jørgen Hartmann
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	17. maj 1969
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i administration af udlejningsejendomme samt eje en investeringsejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har afviklet sin ejerandel i associeret virksomhed. Derudover har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet H.G. Jansen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 3. maj 2019

Direktion

Jørgen Hartmann

Bestyrelsen

Michael Jansen

Jørgen Hartmann

Bettina Jansen

Niels Bredkjær

Jens Hvidberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet H.G. Jansen A/S:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet H.G. Jansen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 - 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.

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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Helsingør, den 3. maj 2019
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Bent Christensen
statsautoriseret revisor
MNE23307

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet H.G. Jansen A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C

- Noter der ikke er lovkrævede for Klasse B

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

Regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Personaleomkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	Forventet scrapværdi	0%
---	----------	----------------------	----

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

Regnskabspraksis

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investerings ejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investerings ejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets anvendte regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Regnskabspraksis

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste	4.940.968	4.885.947
1 Personaleomkostninger	3.523.061	3.718.020
5 Afskrivninger	63.000	73.743
Resultat af primær drift	1.354.907	1.094.184
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.221.316	10.439
2 Finansielle indtægter	379.294	941.629
3 Finansielle omkostninger	1.624.752	682.973
Resultat før skat	1.330.765	1.363.279
4 Skat af årets resultat	260.929	291.866
Årets resultat	1.069.836	1.071.413
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-1.331.290	-2.120
Overført til overført resultat	2.401.126	1.073.533
Disponeret	1.069.836	1.071.413

Balance 31. december

Aktiver

Note	2018	2017
Grunde og bygninger	58.300.000	58.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	246.750	309.750
5 Materielle anlægsaktiver	58.546.750	58.609.750
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	0	2.230.460
Finansielle anlægsaktiver	0	2.230.460
Anlægsaktiver	58.546.750	60.840.210
Andre tilgodehavender	157.749	1.022.127
Periodeafgrænsningsposter	131.327	86.176
Tilgodehavender	289.076	1.108.303
Værdipapirer	25.861.553	15.657.334
Likvide beholdninger	31.244.938	48.761.454
Omsætningsaktiver	57.395.567	65.527.091
Aktiver i alt	115.942.317	126.367.301

Balance 31. december

Passiver

Note	2018	2017
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	45.524.803	43.123.677
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	1.331.290
7 Egenkapital	46.024.803	44.954.967
Hensættelser til udskudt skat	11.096.810	11.469.100
Hensatte forpligtelser	11.096.810	11.469.100
Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	54.986.569	66.602.930
4 Skyldig selskabsskat	611.187	291.285
Anden gæld	3.222.948	3.049.019
Kortfristet gæld	58.820.704	69.943.234
Gæld i alt	58.820.704	69.943.234
Passiver i alt	115.942.317	126.367.301
8 Eventualforpligtelser		

Noter til årsregnskabet

		2018	2017
1	Personaleomkostninger		
	Lønninger og gager	3.392.318	3.583.415
	Pensioner	84.000	84.000
	Andre omkostninger til social sikring	46.743	50.605
	Personaleomkostninger i alt	3.523.061	3.718.020
	Gennemsnitligt antal medarbejdere	7	8
2	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter i øvrigt	379.294	941.629
		379.294	941.629
3	Finansielle omkostninger		
	Urealiseret kurstab	532.438	0
	Renteomkostninger i øvrigt	1.092.314	682.973
		1.624.752	682.973
4	Skat af årets resultat		
	Aktuel skat af årets resultat	621.632	293.766
	Ændring af hensættelse til udskudt skat	-372.290	-1.900
	Skat vedrørende tidligere år	11.587	0
		260.929	291.866

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum 1. januar	7.873.999	3.008.843
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	7.873.999	3.008.843
Opskrivninger 1. januar	50.426.001	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december	50.426.001	0
Afskrivninger 1. januar	0	2.699.093
Årets afskrivninger	0	63.000
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	0	2.762.093
Regnskabsmæssig værdi 31. december	58.300.000	246.750

Selskabet ejer ejendommen Overskæringen 1-5 m.fl. på Nørrebro. Værdien på ejendommen er udregnet på baggrund af en DCF model.

Opgørelse af dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er:

Diskonteringsfaktor: 3,5 %

Inflationsrate: 2%

Langsigtet tomgang: 0%

Afkastkrav ved beregning af terminalværdi: 1,5%

Værdien udgør ca. 16.000 kr. pr Kvm. og samlet 58,3 mio. kr.

Noter til årsregnskabet

6 Finansielle anlægsaktiver	Kapitalandele i associerede virksomheder
Anskaffelsessum 1. januar	510.520
Årets tilgang	0
Årets afgang	-510.520
Anskaffelsessum 31. december	0
Værdireguleringer pr. 1. januar	1.719.940
Tilbageført	-1.719.940
Årets resultatandel	0
Værdireguleringer pr. 31. december	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0

Kapitalandele kan specificeres således:

25% af Ejendommen Acaciavej 1-3, afhandlet pr. 1. september 2018

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. januar	500.000	43.123.677	1.331.290
Årets resultat	0	2.401.126	-1.331.290
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>45.524.803</u>	<u>0</u>

Reserve for netto opsk. Efter indre værdi metode

Opskrivningen består af forskellen mellem kostpris og regnskabsmæssig værdi fratrukket hensættelsen til skat. Selskabet har i årets løb afhentet ejerandelen i associeret virksomhed.

9 Eventualforpligtelser

Endnu ikke opfyldt vedligeholdelsespligt i henhold til lejelovens § 22. kr. 1.004.766

I henhold til boligreguleringslovens

§ 18 kr. 74.960

§ 18 B Kr. 1.736.396