

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /  
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

## Løven Ejendomme A/S

Svendborgvej 210  
5600 Faaborg

CVR-nr. 28 97 56 51

**Årsrapport for 2018**  
(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. maj 2019

---

Henrik Andersen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Noter til årsrapporten	16

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Løven Ejendomme A/S.

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. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 25. maj 2019

### Direktion

Uffe Jeppesen  
direktør

### Bestyrelse

Uffe Jeppesen  
formand

Lars Lyster Nielsen  
næstformand

Henrik Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Løven Ejendomme A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Løven Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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. 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.

## 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### 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.

Svendborg, den 25. maj 2019

**RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen**  
**Registrerede Revisorer**  
CVR-nr. 18 58 72 46

Lilly Jeppesen  
registret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
MNE-nr. 4502

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Løven Ejendomme A/S Svendborgvej 210 5600 Faaborg  CVR-nr.: 28 97 56 51  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Stiftet: 27. juni 2005  Hjemsted: Faaborg-Midtfyn
<b>Bestyrelse</b>	Uffe Jeppesen, formand Lars Lyster Nielsen, næstformand Henrik Andersen
<b>Direktion</b>	Uffe Jeppesen, direktør
<b>Revision</b>	RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen Registrerede Revisorer Vestergade 165a 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Møllergade 2 5700 Svendborg  Fynske Bank Centrumpladsen 19 5700 Svendborg

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er handel, køb og salg af ejendomme i Danmark og udlandet.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 4.654.728, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 47.997.349.

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Løven Ejendomme A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til ejendommenes drift og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets huslejeindtægter mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-  
ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevens resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvider**

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder i forhold til kostpris.

### **Udbytte**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til pantebrevsrestgæld.

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.078.731</b>	<b>3.888.379</b>
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-29.000</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>4.078.731</b>	<b>3.859.379</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>748.394</u>	<u>233.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.827.125</b>	<b>4.092.379</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.292.070	980.359
Finansielle indtægter		41.562	45.516
Finansielle omkostninger	1	<u>-557.765</u>	<u>-584.717</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.602.992</b>	<b>4.533.537</b>
Skat af årets resultat		<u>-948.264</u>	<u>-781.700</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.654.728</u></b>	<b><u>3.751.837</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		692.070	580.359
Overført resultat		<u>3.962.658</u>	<u>3.171.478</u>
		<b><u>4.654.728</u></b>	<b><u>3.751.837</u></b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	64.505.000	59.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>64.505.000</b>	<b>59.100.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	14.490.012	10.997.942
Andre værdipapirer og kapitalandele		566.941	609.339
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>15.056.953</b>	<b>11.607.281</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>79.561.953</b>	<b>70.707.281</b>
Andre tilgodehavender		323.515	343.009
Selskabsskat		24.736	6.500
<b>Tilgodehavender</b>		<b>348.251</b>	<b>349.509</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>232.966</b>	<b>1.504.880</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>581.217</b>	<b>1.854.389</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>80.143.170</b>	<b>72.561.670</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		9.003.152	8.311.082
Overført resultat		38.494.197	34.427.465
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>47.997.349</u></b>	<b><u>43.238.547</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		7.350.000	7.095.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>7.350.000</u></b>	<b><u>7.095.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.918.109	17.081.996
Gæld til associerede virksomheder		5.344.834	1.730.762
Anden gæld		796.036	900.110
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>22.058.979</u></b>	<b><u>19.712.868</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.167.730	1.164.896
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.676	163.819
Anden gæld		550.768	357.334
Deposita		960.668	829.206
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.736.842</u></b>	<b><u>2.515.255</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>24.795.821</u></b>	<b><u>22.228.123</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>80.143.170</u></b>	<b><u>72.561.670</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	66.934	71.528
Andre finansielle omkostninger	490.831	513.189
	<b>557.765</b>	<b>584.717</b>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018		40.984.829
Tilgang i årets løb		4.656.606
Kostpris 31. december 2018		45.641.435
Værdireguleringer 1. januar 2018		18.115.171
Årets værdireguleringer		748.394
Værdireguleringer 31. december 2018		18.863.565
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<b>64.505.000</b>

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,50 % - 7,50 %. Det kan opgøres til 6,99 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,49	6,99	7,49
Dagsværdi	69.479.000	64.505.000	60.197.000
Ændring i dagsværdi	4.974.000	0	-4.308.000



## NOTER

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>3 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2018	2.686.860	2.686.860
Tilgang i årets løb	2.800.000	0
Kostpris 31. december 2018	<u>5.486.860</u>	<u>2.686.860</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	8.311.082	7.730.723
Årets resultat	1.292.070	980.359
Udbytte modtaget	<u>-600.000</u>	<u>-400.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>9.003.152</u>	<u>8.311.082</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>14.490.012</u></b>	<b><u>10.997.942</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsaktieselskabet Svendborg	Svendborg	50%	24.823.407	305.482
Møllergade 22 ApS	Svendborg	33%	6.234.924	-440.976

## NOTER

## 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	8.311.082	34.427.465	43.238.547
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	104.074	104.074
Årets resultat	0	692.070	3.962.658	4.654.728
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>500.000</b>	<b>9.003.152</b>	<b>38.494.197</b>	<b>47.997.349</b>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	18.246.892	17.085.839	1.167.730	11.161.876
Gæld til associerede virksomheder	1.730.762	5.344.834	0	0
Anden gæld	900.110	796.036	0	0
	<b>20.877.764</b>	<b>23.226.709</b>	<b>1.167.730</b>	<b>11.161.876</b>

## NOTER

### 6 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den aktuelle markedssituation på ejendomsmarkedet med få handler i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsiget kapitalfortjeneste gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene for 2018 udgør gennemsnitligt 6,99%.

Selskabets investeringsejendomme er finansieret med variabelt forrentet lån hos realkreditinstitutter og kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

Der henvises til noten for "investeringsejendomme" for en følsomhedsanalyse af usikkerhed ved opgørelse af dagsværdien.

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet har indgået en renteswap som sikringsinstrument på den langfristede gæld.

Markedsværdien af renteswappen udgør kr. 796.036 pr. 31. december 2018, og udløber 30/12 2022 og er indarbejdet i de kortfristede gældsforpligtelser.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 17.086, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 64.505.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Uffe Jeppesen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-006942264772  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2019 kl.: 15:31:12  
Underskrevet med NemID

## Uffe Jeppesen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-006942264772  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2019 kl.: 15:31:12  
Underskrevet med NemID

## Lars Lyster Nielsen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-957809031835  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2019 kl.: 13:18:08  
Underskrevet med NemID

## Hans Henrik Andersen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-345907096787  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2019 kl.: 16:48:09  
Underskrevet med NemID

## Lilly Jeppesen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1286884547263  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2019 kl.: 17:43:57  
Underskrevet med NemID

## Hans Henrik Andersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-345907096787  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2019 kl.: 17:50:13  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: bd8a63abUuqP22401377