

Ejendomsselskabet Finderupvej 2 A/S

**Lyngby Hovedgade 4
2800 Kongens Lyngby**

CVR-nr. 29 21 83 90

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 04/06 2019

Jens Ole Svinth Suhr
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	12
Balance pr. 31. december 2018	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet FINDERUPVEJ 2 A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 29 21 83 90
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Bestyrelse

Jakob Østervang, formand
Lars Anton Heilskov Rasmussen
Jens Ole Svinth Suhr

Direktion

Jens Ole Svinth Suhr, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Advokat

Bech-Bruun
Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Vestjysk Bank
Åboulevarden 67
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Finderupvej 2 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.

Kongens Lyngby, den 4. juni 2019

Direktion

Jens Ole Svinth Suhr
direktør

Bestyrelse

Jakob Østervang
formand

Lars Anton Heilskov Rasmussen

Jens Ole Svinth Suhr

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet FINDERUPVEJ 2 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet FINDERUPVEJ 2 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 4. juni 2019

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33225

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, besidde og sælge fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med værdiansættelse af investeringsejendomme. Værdiansættelsen er baseret på afkastbaserede værdiansættelsesmodeller og tager hensyn til tidligere indhentede eksterne vurderinger af dagsværdien. Der henvises til note 4 for yderligere omtale herom.

Det er ledelsens vurdering, at den anvendte metode til værdiansættelse og den indregnede værdi af investeringsejendomme på t.kr. 49.545 pr. 31. december 2018 er forsvarlig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på t.kr. 3.753, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på t.kr. 24.901.

Udviklingen i 2018 er negativt påvirket af omkostninger i forbindelse med frasalg af lejligheder samt positivt påvirket af opskrivning af mellemværende med tilknyttede virksomheder

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Finansiering

Selskabet og dets tilknyttede virksomheders likviditet er begrænset. Det er ledelsens vurdering, at det er en forudsætning for selskabets evne til at fortsætte driften, at det samlede engagement med kreditinstituttet forlænges for Ejendomsselskabet Finderupvej 2 A/S og dets tilknyttede virksomheder.

Ledelsen har løbende haft tæt dialog med kreditinstituttet og forventer derfor, at de bestående kreditfaciliteter vil blive opretholdt på uændrede vilkår minimum et år frem, hvorfor årsrapporten aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Det er endvidere ledelsens vurdering, at de aktuelle gældsforpligtelser vil kunne honoreres ved fremtidigt driftsoverskud af investeringsejendomme samt frasalg af lejligheder.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet FINDERUPVEJ 2 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 t.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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Nettoomsætningen fra huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget i henhold til de indgåede kontrakter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder det forbrug, ejendomsskatter, forsikringer, fællesudgifter samt vedligeholdelsesomkostninger, der relaterer sig til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på lejere mv.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsposter.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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.

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> t.kr.	<u>2017</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		1.723	3.888
Personaleomkostninger	1	(706)	(706)
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.017	3.182
Værdireguleringer af investeringsaktiver		(2.269)	0
Resultat før finansielle poster		(1.252)	3.182
Finansielle indtægter		5.555	242
Finansielle omkostninger	2	(1.058)	(3.282)
Resultat før skat		3.245	142
Skat af årets resultat	3	508	23
Årets resultat		3.753	165
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		7.518	0
Overført resultat		(3.765)	165
		3.753	165

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> t.kr.	<u>2017</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	49.545	83.224
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>49.545</u>	<u>83.224</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>49.545</u>	<u>83.224</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.518	2.546
Andre tilgodehavender		<u>147</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>7.665</u>	<u>2.546</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.665</u>	<u>2.546</u>
Aktiver i alt		<u>57.210</u>	<u>85.770</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> t.kr.	<u>2017</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500	500
Overført resultat		16.883	20.648
Foreslået udbytte for regnskabsåret		7.518	0
Egenkapital		24.901	21.148
Hensættelse til udskudt skat	6	2.818	4.504
Hensatte forpligtelser i alt		2.818	4.504
Andre kreditinstitutter		12.270	12.270
Anden gæld		821	1.207
Langfristede gældsforpligtelser	7	13.091	13.477
Kreditinstitutter		14.912	43.563
Leverandører af varer og tjenesteydelser		127	106
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		144	144
Skyldigt sambeskatningsbidrag		1.178	2.729
Anden gæld		34	99
Periodeafgrænsningsposter		5	0
Kortfristede gældsforpligtelser		16.400	46.641
Gældsforpligtelser i alt		29.491	60.118
Passiver i alt		57.210	85.770
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	500	20.648	0	21.148
Årets resultat	0	(3.765)	7.518	3.753
Egenkapital 31. december 2018	500	16.883	7.518	24.901

Noter til årsrapporten

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	702	702
Andre omkostninger til social sikring	4	4
	706	706
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.058	2.785
Kursreguleringer omkostninger	0	497
	1.058	3.282
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.178	2.728
Årets udskudte skat	(1.686)	(2.751)
	(508)	(23)

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018	57.729
Afgang i årets løb	<u>(17.883)</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>39.846</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	25.496
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>(15.797)</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>9.699</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>49.545</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 2 % og 4 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 11 % og 16 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 2 % og 5 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af investeringsejendommene fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og krævet afkastkrav.

Ejendommenes gennemsnitlige driftsresultater de seneste 5 år udgør 8,2 mio. kr. og har i sagens natur været faldende som følge af den løbende afhændelse af lejemål. Ejendommenes driftsresultat for indeværende år på 1,4 mio. kr. forventes at kunne fastholdes de kommende 10- 20 år ved et uændret antal lejemål.

Ledelsen forventer endvidere at kunne fastholde et afkast på 4,17 %, som er på niveau med det generelle afkastkrav for bedst beliggende boligejendomme i Aarhus City ifølge Colliers markedsplus for 4. kvartal 2018. Afkastkravet tager endvidere hensyn til de faktiske forhold på balancedagen, herunder beliggenheden og ejendommenes stand.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder.

Investeringssejendommene er herefter indregnet til en dagsværdi på 50 mio. kr.

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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)% t.kr.	Basis t.kr.	0,50 % t.kr.
Afkastprocent	3,55	4,05	4,55
Dagsværdi	56.295	49.545	44.240
Ændring i dagsværdi	6.750	0	(5.305)

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	243
Kostpris 31. december 2018	243
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	243
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	243
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	0

Noter til årsrapporten

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	4.504	7.255
Anvendt i året	(1.686)	(2.751)
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018	2.818	4.504

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2018	31. december 2018	næste år	efter 5 år
Andre kreditinstitutter	12.270	12.270	0	0
Anden gæld	1.207	821	0	0
	13.477	13.091	0	0

8 Eventualposter mv.

Der er indgået aftale omkring administrationen af selskabets lejemål. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel. Den samlede forpligtelse kan opgøres til t.kr. 60 pr. 31. december 2018.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på t.kr. 12.270 samt et skadesløsbrev på t.kr. 75.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 49.545.