

I.P. Jacobsen Center A/S

Store Torv 2D, 7700 Thisted

CVR-nr. 29 31 01 81

Årsrapport

1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. februar 2020.

Per Overgaard Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for I.P. Jacobsen Center A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 23. oktober 2019

Direktion

Per Overgaard Christensen

Bestyrelse

Mikkel Thomsen Hammershøj
Formand

Torben Østergaard Nielsen

Per Overgaard Christensen

Ulrik Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i I.P. Jacobsen Center A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for I.P. Jacobsen Center A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hurup, den 23. oktober 2019

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Jens Kristian Yde
statsautoriseret revisor
mne9515

Selskabsoplysninger

Selskabet	I.P. Jacobsen Center A/S Store Torv 2D 7700 Thisted
	Telefon: 96181898 Hjemmeside: www.jpjacobsencenter.com
	CVR-nr.: 29 31 01 81 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Mikkel Thomsen Hammershøj, Formand Torben Østergaard Nielsen Per Overgaard Christensen Ulrik Larsen
Direktion	Per Overgaard Christensen
Revision	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Mølløvænget 17 7760 Hurup Thy

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved beregning af dagsværdien for investeringsejendommen er anvendt afkastbaseret beregningsmodel på baggrund af et forventet fremtidigt driftsoverskud. Det anvendte afkastkrav er beregnet ud fra afkastniveauet for lignende ejendomme.

Der er indgået renteswap til afdækning af renterisici på langfristet gæld.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningssituationen har i de seneste år været præget væsentligt af den økonomiske situation.

Der er indgået en rekonstruktion, der betyder en væsentlig forbedring af selskabets finansielle situation. Denne rekonstruktion har således medført at egenkapitalen nu udgør ca. kr. 9 mio.

Årets resultat t.kr. 69.621.421 er påvirket af dagsværdiregulering af ejendommen t.kr. 1.508, regulering af renteswap t.kr. 421, regulering af prioritetsgæld t.kr. 66 og andre finansielle poster med t.kr. 62.080.

Ledelsen har fastsat afkastkravet til 6,00 - 6,50% til værdiansættelse af investeringsejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for I.P. Jacobsen Center A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

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

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

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, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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

Investeringsejendomme

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

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

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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 nettorealisationsværdi. Udskudt skatteaktiv er afsat med de næste tre års forventet indtjening.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Nettoomsætning	11.984.182	12.321.464
Andre eksterne omkostninger	-132.354	-755.478
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-917.277	-801.276
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.087.651	4.116.587
Bruttoresultat	9.846.900	14.881.297
3 Personaleomkostninger	-859.156	-1.038.554
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-36.383	-32.876
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger.	-233.133	-356.442
Driftsresultat	8.718.228	13.453.425
Andre finansielle indtægter	62.079.800	0
Øvrige finansielle omkostninger	-6.255.602	-7.783.004
Resultat før skat	64.542.426	5.670.421
Skat af årets resultat	5.169.162	0
Årets resultat	69.711.588	5.670.421
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	69.711.588	5.670.421
Disponeret i alt	69.711.588	5.670.421

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	69.825	106.208
4 Investeringsejendomme	<u>160.000.000</u>	<u>160.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>160.069.825</u>	<u>160.106.208</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>160.069.825</u>	<u>160.106.208</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.500	0
Udsudte skatteaktiver	5.169.162	0
Andre tilgodehavender	<u>293.927</u>	<u>249.569</u>
Tilgodehavender i alt	<u>5.465.589</u>	<u>249.569</u>
Likvide beholdninger	<u>1.731</u>	<u>51.506</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.467.320</u>	<u>301.075</u>
Aktiver i alt	<u>165.537.145</u>	<u>160.407.283</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
Virksomhedskapital	666.667	666.667
Overført resultat	8.349.058	-61.362.530
Egenkapital i alt	9.015.725	-60.695.863
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	13.279.167	0
Gæld til realkreditinstitutter	103.850.339	104.706.186
Gæld til pengeinstitutter	2.884.726	81.190.535
Deposita	1.103.660	1.138.012
Anden gæld	19.712.157	20.133.371
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	140.830.049	207.168.104
5 Kortfristet del af langfristet gæld	1.443.247	3.238.665
Gæld til pengeinstitutter	13.763.401	9.569.846
Modtagne forudbetalinger fra kunder	21.298	35.358
Leverandører af varer og tjenesteydelser	312.057	709.979
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	9.756
Anden gæld	151.368	371.438
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.691.371	13.935.042
Gældsforpligtelser i alt	156.521.420	221.103.146
Passiver i alt	165.537.145	160.407.283

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

8 Finansielle risici

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2017	666.667	-66.944.250	-66.277.583
Korrektion, ændring af praksis, låneomkostninger	0	-88.701	-88.701
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>5.670.421</u>	<u>5.670.421</u>
Egenkapital 1. oktober 2018	666.667	-61.362.530	-60.695.863
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>69.711.588</u>	<u>69.711.588</u>
	<u>666.667</u>	<u>8.349.058</u>	<u>9.015.725</u>

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Årets resultat	69.711.588	5.670.421
9 Reguleringer	-59.448.112	8.107.006
10 Ændring i driftskapital	-688.668	265.017
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	9.574.808	14.042.444
Renteindbetalinger og akkord	0	3
Renteudbetalinger og lignende	-1.493.529	-2.797.188
Pengestrøm fra ordinær drift	8.081.279	11.245.259
Pengestrømme fra driftsaktivitet	8.081.279	11.245.259
Forbedringer ejendom	-1.508.865	-365.441
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-1.508.865	-365.441
Afdrag på langfristet gæld	-6.053.671	-6.012.509
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-6.053.671	-6.012.509
Ændring i likvider	518.743	4.867.309
Likvider 1. oktober 2018	-9.518.340	-9.399.833
Regulering renteswap	-4.762.073	-4.985.816
Likvider 30. september 2019	-13.761.670	-9.518.340
Likvider		
Likvide beholdninger	1.731	51.506
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	-13.763.401	-9.569.846
Likvider 30. september 2019	-13.761.670	-9.518.340

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved beregningen af dagsværdien for investeringsejendommen er anvendt en afkastbaseret beregningsmodel på baggrund af et forventet fremtidigt driftsoverskud. Det anvendte afkastkrav er beregnet ud fra afkastniveauet for lignende ejendomme og fastsat til 6,0 - 6,5%. En positiv eller negativændring i afkastkravet på 0,5 %, vil påvirke ejendommens værdi positivt med t.kr. 11.000 eller negativt med t.kr. 10.000.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendom	-1.508.865	-291.126
Værdiregulering af renteswap	421.214	4.407.713
	<u>-1.087.651</u>	<u>4.116.587</u>
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	754.579	936.666
Pensioner	92.576	90.900
Andre omkostninger til social sikring	12.001	10.988
	<u>859.156</u>	<u>1.038.554</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>

Noter

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2018	250.538.896	250.247.770
Tilgang i årets løb	<u>1.508.865</u>	<u>291.126</u>
Kostpris 30. september 2019	<u>252.047.761</u>	<u>250.538.896</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2018	-90.538.896	-90.247.770
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.508.865</u>	<u>-291.126</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2019	<u>-92.047.761</u>	<u>-90.538.896</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	<u>160.000.000</u>	<u>160.000.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Lejeindtægt i t.kr.

Driftsresultat af investeringsejendom i t.kr.

Afkastprocent

Følsomhedsanalyse:

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

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

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
8,0	126.900.000	160.000.000	-33.100.000
7,5	135.360.000	160.000.000	-24.640.000
7,0	145.028.571	160.000.000	-14.971.429
6,5	156.184.615	160.000.000	-3.815.385
6,0	169.200.000	160.000.000	9.200.000

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2019	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	13.279.167	0	13.279.167	9.112.500
Gæld til realkreditinstitutter	105.293.586	1.443.247	103.850.339	76.869.967
Gæld til pengeinstitutter	2.884.726	0	2.884.726	0
Deposita	1.103.660	0	1.103.660	0
Anden gæld	19.712.157	0	19.712.157	0
	142.273.296	1.443.247	140.830.049	85.982.467

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 105.396 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 160.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 125.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Selskabet har givet transport til pengeinstitut for huslejeindbetalinger.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er udtrådt af sambeskatningen med Per O. Holding ApS, CVR-nr. 19115097 pr. 29/11 2018 og hæfter ikke for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen fra tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.

8. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået en renteswap på 120 mio.kr. der trinvis øges til 5,2 % over de første 10 år. Kontrakten har udløb i 2028. Kontraktens negative værdi er indregnet som en gældsforpligtelse under anden gæld.

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
9. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.545.248	324.002
Andre finansielle indtægter	-62.079.800	0
Øvrige finansielle omkostninger	6.255.602	7.783.004
Skat af årets resultat	<u>-5.169.162</u>	<u>0</u>
	<u>-59.448.112</u>	<u>8.107.006</u>
10. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-46.857	-256.562
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>-641.811</u>	<u>521.579</u>
	<u>-688.668</u>	<u>265.017</u>