

# **LER Ejendomme ApS**

Vedelsgade 23, 7100 Vejle

CVR-nr. 29 44 75 35

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2019.

---

Lars Kruse Eriksen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for LER Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. maj 2019

### **Direktion**

Lars Kruse Eriksen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i LER Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for LER Ejendomme ApS 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.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi henviser til note 1, hvor ledelsen redegør for forudsætningerne for fortsat drift og usikkerheder forbundet hermed

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henviser til note 2, hvor ledelsen redegør for usikkerheden som er forbundet med værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme.

#### **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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Fredericia, den 29. maj 2019

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne27866

Søren Fricke  
statsautoriseret revisor  
mne34262

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	LER Ejendomme ApS Vedelsgade 23 7100 Vejle
	CVR-nr.: 29 44 75 35
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Kruse Eriksen
<b>Revision</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ryes Plads Prinsessegade 60 7000 Fredericia
<b>Dattervirksomhed</b>	Nørrebrogade 6B, Vejle ApS, Vejle

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har bestået i køb, salg og udlejning af ejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen og målingen.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabet har erhvervet og påbegyndt ombygning af en investeringsejendomme. Ledelsen forventer, at den resterende andel af omkostninger til ombygningen vil udgøre ca. 13-15 mio. kr., og der er ikke opnået tilsagn om finansiering.

Ledelsen har udarbejdet planer for finansiering ved salg af investeringsejendomme i selskabet samt salg og belåning af ejendomme i tilknyttede selskaber. Ledelsen forventer, at der på baggrund heraf kan realiseres tilstrækkelig likviditet til finansiering af færdiggørelsen af ombygningen.

Der er knyttet en række forudsætninger til disse forhold, som der vil være forbundet med sædvanlig usikkerhed.

Investeringsejendommen beskrevet i note 1 måles til dagsværdi. Der er knyttet en række forudsætninger til denne værdiansættelse, som der vil være forbundet med sædvanlig usikkerhed.

Der har herudover ikke været væsentlig usikkerhed, der har påvirket indregningen og målingen.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat er forbedret med ca. 1 mio. kr. ikke tilbagevendende indtægter vedrørende hensættelser på udlån og investeringer. På baggrund heraf er selskabets resultat og økonomiske udvikling væsentligt bedre end forventet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for LER Ejendomme ApS 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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:

Driftsmateriel og inventar	3-5 år
----------------------------	--------

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

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

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Egenkapital**

#### **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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter LER Ejendomme ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle 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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.356.156</b>	<b>902.486</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.500.000
3 Personaleomkostninger	-310.083	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-16.338	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.029.735</b>	<b>-1.597.514</b>
Finansielle indtægter	971.122	0
4 Finansielle omkostninger	-451.148	-1.280.947
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.549.709</b>	<b>-2.878.461</b>
Skat af årets resultat	-128.383	-91.627
<b>Årets resultat</b>	<b>1.421.326</b>	<b>-2.970.088</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	100.000
Udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
Overføres til overført resultat	1.321.326	0
Disponeret fra overført resultat	0	-3.170.088
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.421.326</b>	<b>-2.970.088</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2018	2017
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Driftsmateriel og inventar	199.247	0
5	Investeringsejendomme	<u>25.460.023</u>	<u>13.285.910</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.659.270</u>	<u>13.285.910</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>1</u>	<u>1</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1</u>	<u>1</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>25.659.271</u></b>	<b><u>13.285.911</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.293.305	1.999.893
	Andre tilgodehavender	<u>444.913</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.738.218</u>	<u>1.999.893</u>
	Værdipapirer	<u>5.714</u>	<u>5.714</u>
	Værdipapirer i alt	<u>5.714</u>	<u>5.714</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.743.932</u></b>	<b><u>2.005.607</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>29.403.203</u></b>	<b><u>15.291.518</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2018	2017
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
7	Virksomhedskapital	125.000	125.000
8	Overført resultat	3.617.397	2.296.071
9	Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>3.842.397</b></u>	<u><b>2.521.071</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	329.164	234.626
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>329.164</b></u>	<u><b>234.626</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.939.567	3.110.098
	Gæld til pengeinstitutter	5.138.612	5.355.387
	Deposita	1.353.644	252.964
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.800.000	2.800.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.231.823</u>	<u>11.518.449</u>
10	Gældsforpligtelser	270.000	240.000
	Gæld til pengeinstitutter	11.902.169	73.575
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	154.346
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	73.000
	Selskabsskat	178.141	16.304
	Anden gæld	649.509	460.147
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.999.819</u>	<u>1.017.372</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>25.231.642</b></u>	<u><b>12.535.821</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>29.403.203</b></u>	<u><b>15.291.518</b></u>
1	<b>Forudsætning for forsat drift</b>		
2	<b>Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
11	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
12	<b>Eventualposter</b>		



## Noter

---

### 1. Forudsætning for forsat drift

Selskabet har erhvervet og påbegyndt ombygning af en investeringsejendomme. Ledelsen forventer, at den resterende andel af omkostninger til ombygningen vil udgøre ca. 13-15 mio. kr., og der er ikke opnået tilsagn om finansiering.

Ledelsen har udarbejdet planer for finansiering ved salg af investeringsejendomme i selskabet samt salg og belåning af ejendomme i tilknyttede selskaber. Ledelsen forventer, at der på baggrund heraf kan realiseres tilstrækkelig likviditet til finansiering af færdiggørelsen af ombygningen.

Der er knyttet en række forudsætninger til disse forhold, som der vil være forbundet med sædvanlig usikkerhed.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen beskrevet i note 1 måles til dagsværdi. Der er knyttet en række forudsætninger til denne værdiansættelse, som der vil være forbundet med sædvanlig usikkerhed.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	298.959	0
Andre omkostninger til social sikring	3.124	0
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>8.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>310.083</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>451.148</u>	<u>1.280.947</u>
	<b><u>451.148</u></b>	<b><u>1.280.947</u></b>

**Noter**


---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	15.785.910	16.322.685
Tilgang i årets løb	12.174.113	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-536.775</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>27.960.023</u></b>	<b><u>15.785.910</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-2.500.000	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-2.500.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>-2.500.000</u></b>	<b><u>-2.500.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>25.460.023</u></b>	<b><u>13.285.910</u></b>

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	9,5 %
Højeste afkastprocent	13,6 %
Laveste afkastprocent	5,6 %

**Noter**

	31/12 2018	31/12 2017	
<b>6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
Kostpris 1. januar	40.001	1	
Tilgang i årets løb	0	40.000	
Afgang i årets løb	-40.000	0	
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1</b>	<b>40.001</b>	
Opskrivninger 1. januar	-40.000	0	
Årets reguleringer	40.000	-40.000	
<b>Nedskrivninger 31. december</b>	<b>0</b>	<b>-40.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>			
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Nørrebrogade 6B, Vejle ApS, Vejle	100 %	642.779	359.164
		<b>642.779</b>	<b>359.164</b>
<b>7. Virksomhedskapital</b>			
Virksomhedskapital 1. januar	125.000	125.000	
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	
<b>8. Overført resultat</b>			
Overført resultat 1. januar	2.296.071	5.466.159	
Årets overførte resultat	1.321.326	-3.170.088	
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	100.000	
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-100.000	
	<b>3.617.397</b>	<b>2.296.071</b>	

**Noter**

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>9. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar	100.000	0
Udloddet udbytte	-100.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>100.000</u></b>

**10. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	170.000	2.200.000	3.109.567	3.270.098
Gæld til pengeinstitutter	100.000	4.700.000	5.238.612	5.435.387
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.353.644</u>	<u>252.964</u>
	<b><u>270.000</u></b>	<b><u>6.900.000</u></b>	<b><u>9.701.823</u></b>	<b><u>8.958.449</u></b>

**11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 25.460 tkr.

**12. Eventualposter**
**Eventualforpligtelser**

Ingen.

**Sambeskatning**

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.