

BO-ART EJENDOMME ApS

Kochsgade 31 a.

5000 Odense C

CVR-nr. 29787042

Årsrapport for 2018

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. april 2019

Hans-Erik Valentin Christensen
Dirigent

4audit Odense
Goldschmidtsvænget 6
5230 Odense M

4audit København
Palægade 3, 4. sal
1261 København K

4audit Aarhus
Søndergade 44, 1. sal
8000 Aarhus C

T: +45 88 88 34 34
E: info@4audit.dk
W: www.4audit.dk
CVR: 36 95 66 58

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for BO-ART EJENDOMME ApS.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. april 2019

Direktion

Hans-Erik Valentin Christensen
Direktør

Bjerne Kaj Nielsen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BO-ART EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BO-ART EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 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 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Odense, den 30. april 2019

4Audit Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 36956658



Jan Andresen

Registreret revisor

mne5588

BO-ART EJENDOMME ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	BO-ART EJENDOMME ApS Kochsgade 31 a. 5000 Odense C
CVR-nr.	29787042
Stiftelsesdato	3. november 2006
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
Direktion	Hans-Erik Valentin Christensen, Direktør Bjerne Kaj Nielsen, Direktør
Revisor	4Audit Godkendt Revisionsanpartsselskab CVR-nr.: 36956658

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive, handel og eje fast ejendom med henblik på udlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Vi er opmærksomme på ejendomsmarkedet og revurderer løbende vores ejendomme i forhold til anvendelse og værdiansættelse.

I 2017 har der været foretaget en større ombygning, som har påvirket resultatet sidste regnskabsår. Ombygningen er afsluttet primo 2018 og det har givet en positiv udvikling på resultatet i det aktuelle regnskabsår.

En større mængde ejendomme er solgt i 2018, dette har påvirket resultatet positivt, da flere ejendomme har givet et overskud, som er indtægtsført.

Der er planer om forsat at sælge enkelte ejendomme i 2019, som vil påvirke resultatet næste år positivt.

Regnskabsåret er forløbet planmæssigt med en stabil indtjening uden væsentlige tomgang i udlejningen, udover omtalte ombygning af en ejendom.

I forhold til fremtidig styrkelse af egenkapitalen, forventes der fortsat en fremtidig positiv drift, som vil bidrage hertil.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har solgt enkelte ejendomme primo 2019. Salget forventes at have en positiv betydning for selskabets fremtidige finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for BO-ART EJENDOMME ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperioden.

Øvrige indtægter i forbindelse med lejeindtægter indregnes i takt med at de indtjenes.

Andre driftsindtægter og omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

BO-ART EJENDOMME ApS

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparation- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, auto, lokaler og andre personaleomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, gager, pensioer samt omkostninger til social sikring.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0-25%

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

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Deposita

Deposita måles til nominel værdi.

Varebeholdninger

Investerings ejendomme til salg, måles efter samme principper som materielle anlægsaktiver til dagsværdi, hvorfor der henvises til dette afsnit.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav vurderet på baggrund af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden fortaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.212.801	5.717.075
Personaleomkostninger	1	-1.489.702	-1.487.300
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-31.468	-24.449
Andre driftsomkostninger		-1.104.440	-7.622
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.410.619	-4.149.535
Driftsresultat		1.997.810	48.169
Finansielle indtægter		0	136.709
Andre finansielle omkostninger		-1.558.465	-2.140.945
Resultat før skat		439.345	-1.956.067
Skat af årets resultat		-788.310	451.230
Årets resultat		-348.965	-1.504.837
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-348.965	-1.504.837
Resultatdisponering		-348.965	-1.504.837

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		127.869	159.337
Investeringsjendomme	2	56.275.000	64.027.000
Materielle anlægsaktiver		56.402.869	64.186.337
Deposita		46.120	29.391
Finansielle anlægsaktiver		46.120	29.391
Anlægsaktiver		56.448.989	64.215.728
Aktiver bestemt for salg	3	9.300.000	39.503.000
Varebeholdninger		9.300.000	39.503.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		73.237	13.181
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		19.977	6.976
Andre tilgodehavender		823.973	2.133.076
Periodeafgrænsningsposter		103.786	871.175
Tilgodehavender		1.020.973	3.024.408
Likvide beholdninger		128.287	127.163
Omsætningsaktiver		10.449.260	42.654.571
Aktiver		66.898.249	106.870.299

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.108.260	2.108.260
Overført resultat		7.069.326	7.418.291
Egenkapital		9.177.586	9.526.551
Hensættelser til udskudt skat		1.691.648	903.338
Hensatte forpligtelser		1.691.648	903.338
Gæld til realkreditinstitutter		43.451.113	44.181.360
Gæld til banker		6.534.953	8.642.750
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav		1.000.000	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	50.986.066	53.824.110
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.176.340	27.123.257
Gæld til banker		1.097.881	9.918.827
Modtagne forudbetalinger fra kunder		813.953	2.145.226
Leverandører af varer og tjenesteydelser		115.161	943.480
Gæld til associerede virksomheder		0	5.750
Selskabsskat		372.171	386.572
Anden gæld		264.440	269.720
Deposita		1.203.003	1.823.468
Kortfristede gældsforpligtelser		5.042.949	42.616.300
Gældsforpligtelser		56.029.015	96.440.410
Passiver		66.898.249	106.870.299
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

1. Personalemkostninger

	2018	2017
Lønninger	1.332.588	1.339.327
Pensioner	128.526	120.828
Andre omkostninger til social sikring	28.588	27.145
	<u>1.489.702</u>	<u>1.487.300</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>4</u>	<u>5</u>

Noter

2. Investeringsejendomme

	2018	2017
Dagsværdi primo	64.027.000	106.311.958
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	1.367.577
Overførsler i året til andre poster	-9.130.000	-44.167.577
Dagsværdi før reguleringer	54.897.000	63.511.958
Årets værdireguleringer	1.378.000	515.042
Årets dagsværdireguleringer i alt	1.378.000	515.042
Regnskabsmæssig værdi ultimo	56.275.000	64.027.000

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i indre Odense 5,00% – 5,25 % (gennemsnit: 5,09 %)
- Boligejendomme beliggende i øvrig Odense 4,50 – 7,75 % (gennemsnit: 5,82 %)
- Boligejendomme beliggende på Fyn i øvrigt 5,50 – 9,50 % (gennemsnit: 7,15 %)

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,25 % pr. 31.12.2018 (6,05 % pr. 31.12.2017).

Dagsværdien er opgjort ved brug af normalindtjeningsmetoden og afkastkrav på mellem 4 og 10 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Usikkerhed ved værdiansættelse af ejendomme

Tilgang af ejendommene er sket til kostpris, med op/nedskrivning til lavere genindvindsværdi svarende til skønnet dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligt omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode).

Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav.

Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 10.927 kr./m².

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 6,25%:

Følsomhedsanalyse:

Afkast	Regnskabsmæssig værdi:	Regulering før Skat
6,75%	52.101.144	-4.173.856
6,50%	54.105.034	-2.169.966
6,25%	56.275.000	0
6,00%	58.613.787	2.338.787
5,75%	61.162.212	4.887.212

Noter

3. Investeringsejendomme, bestemt for salg

	2018	2017
Regnskabsmæssig værdi primo	39.503.000	0
Afgang i årets løb	-39.503.000	0
Overførsler i året fra andre poster	9.130.000	44.167.577
Dagsværdi før reguleringer	9.130.000	44.167.577
Dagsværdi primo	-4.664.577	0
Årets opskrivninger	170.000	0
Årets nedskrivning	0	-4.664.577
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	4.664.577	0
Årets dagsværdireguleringer i alt	170.000	-4.664.577
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.300.000	39.503.000

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald imellem 1 - 5 år
Gæld til kreditinstitutter	43.451.113	1.176.340	6.314.902
Gæld til banker	6.534.953	0	0
Ansvarlige lån	1.000.000	0	0
	50.986.066	1.176.340	6.314.902

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har huslejeforpligtelser på i alt t.kr. 46, svarende til 6 måneders husleje.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kursværdi kr. 44.627.453, er der pant i selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til banker, er der tinglyst ejerpantebreve nom. kr. 6.534.953 i selskabets ejendomme.

For ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav, nom. kr. 1.000.000, er der stillet tilbagetrædelseserklæring frem til 31.december 2019.