



**Revisorerne Danmark**  
Godkendt Revisionsanpartsselskab

## **BO-ART EJENDOMME ApS**

Hollufgårds Allé 2

5220 Odense SØ

CVR-nr. 29787042

## **Årsrapport for 2019**

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. juni 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans-Erik Valentin Christensen', written over a horizontal line.

Hans-Erik Valentin Christensen  
Dirigent

## **BO-ART EJENDOMME ApS**

### **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

**BO-ART EJENDOMME ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

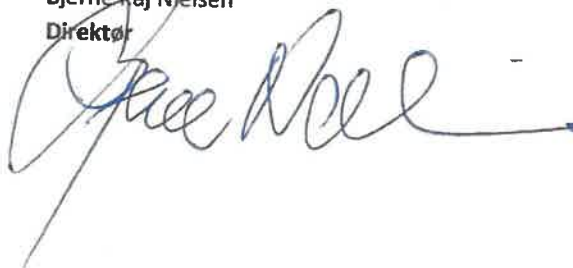
Odense, den 7. juni 2020

### **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 2019 - 31. december 2019, 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 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 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 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.

Odense, den 7. juni 2020

**Revisorerne Danmark Godkendt**

**Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 36956658

  
Jan Andresen  
**Registreret revisor**  
mne5588

**BO-ART EJENDOMME ApS**

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	BO-ART EJENDOMME ApS Hollufgårds Allé 2 5220 Odense SØ
CVR-nr.	29787042
Stiftelsesdato	3. november 2006
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Direktion</b>	Hans-Erik Valentin Christensen, Direktør Bjerne Kaj Nielsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisorerne Danmark Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.	36956658

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for BO-ART EJENDOMME ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 resultatopgørelsen for regnskabsperioden i takt med erhvervelse af retten til ydelsen. 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.

#### **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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

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**

Reguleringer af investeringsaktiver 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 finansiel 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.

#### **Deposita**

Deposita måles til nominal værdi.

#### **Varebeholdninger**

Aktiver bestemt for salg indregnes som omsætningsaktiver under varebeholdninger når anvendelsen af aktivet er ophørt. Der afskrives ikke på aktiver bestemt for salg. Aktiver bestemt for salg testes løbende for nedskrivningsbehov til en eventuelt lavere nettorealisationsværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 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. 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, 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.

**BO-ART EJENDOMME ApS****Resultatopgørelse**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.949.839</b>	<b>3.212.801</b>
Personaleomkostninger	1	-1.298.627	-1.489.702
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-29.732	-31.468
Andre driftsomkostninger		-321.380	-1.104.440
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		28.454	1.410.619
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.328.554</b>	<b>1.997.810</b>
Finansielle indtægter		217	0
Andre finansielle omkostninger		-1.443.054	-1.558.465
<b>Resultat før skat</b>		<b>-114.283</b>	<b>439.345</b>
Skat af årets resultat		1.045.459	-788.310
<b>Årets resultat</b>		<b>931.176</b>	<b>-348.965</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		931.176	-348.965
<b>Resultatdisponering</b>		<b>931.176</b>	<b>-348.965</b>

## BO-ART EJENDOMME ApS

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		98.137	127.869
Investeringsjendomme	2	39.578.378	56.275.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>39.676.515</b>	<b>56.402.869</b>
Deposita		0	46.120
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>46.120</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>39.676.515</b>	<b>56.448.989</b>
Aktiver bestemt for salg	3	11.675.000	9.300.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>11.675.000</b>	<b>9.300.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.563	73.237
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		38.727	19.977
Tilgodehavende selskabsskat		30.000	0
Andre tilgodehavender		430.816	823.973
Periodeafgrænsningsposter		97.186	103.786
<b>Tilgodehavender</b>		<b>603.292</b>	<b>1.020.973</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>72.392</b>	<b>128.287</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.350.684</b>	<b>10.449.260</b>
<b>Aktiver</b>		<b>52.027.199</b>	<b>66.898.249</b>

**BO-ART EJENDOMME ApS**

**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		2.108.260	2.108.260
Overført resultat		7.500.502	7.069.326
<b>Egenkapital</b>		<b>9.608.762</b>	<b>9.177.586</b>
Hensættelser til udskudt skat		646.189	1.691.648
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>646.189</b>	<b>1.691.648</b>
Gæld til realkreditinstitutter		32.842.724	43.451.113
Gæld til banker		4.240.155	6.534.953
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav		1.000.000	1.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>38.082.879</b>	<b>50.986.066</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.125.913	1.176.340
Gæld til banker		0	1.097.881
Modtagne forudbetalinger fra kunder		426.748	813.953
Leverandører af varer og tjenesteydelser		93.110	115.161
Selskabsskat		484.572	372.171
Anden gæld		571.171	264.440
Deposita		987.855	1.203.003
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.689.369</b>	<b>5.042.949</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>41.772.248</b>	<b>56.029.015</b>
<b>Passiver</b>		<b>52.027.199</b>	<b>66.898.249</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Selskabets væsentligste aktiviteter	7		

**Noter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	1.173.961	1.332.588
Pensioner	105.746	128.526
Andre omkostninger til social sikring	18.920	28.588
	<u><b>1.298.627</b></u>	<u><b>1.489.702</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>3</u>	<u>4</u>

## Noter

	2019	2018
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi primo	54.897.000	64.027.000
Afgang i årets løb	-5.050.076	0
Investeringsejendomme, bestemt for salg	-11.675.000	-9.130.000
<b>Dagsværdi før reguleringer</b>	<b>38.171.924</b>	<b>54.897.000</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.378.000	0
Årets værdireguleringer	28.454	1.378.000
<b>Årets dagsværdireguleringer i alt</b>	<b>1.406.454</b>	<b>1.378.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>39.578.378</b>	<b>56.275.000</b>

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 Odense 4,00 – 4,75 %
- Boligejendomme beliggende på Fyn i øvrigt 5,00 – 6,25 %

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,66 % pr. 31.12.2019 (6,25 % pr. 31.12.2018).

Dagsværdien er opgjort ved brug af normalindtjeningsmetoden og afkastkrav på mellem 4 og 5,75 %, 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 ejendommens 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 10.816 kr./m<sup>2</sup>.

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 5,66%:

Følsomhedsanalyse:

Afkast	Regnskabsmæssig værdi:	Regulering før Skat
6,16%	37.892.100	-1.686.278
5,91%	39.494.981	-83.397
5,66%	39.578.378	0
5,41%	43.145.164	3.566.786
5,16%	45.235.531	5.657.153

## Noter

	2019	2018
<b>3. Investeringsejendomme, bestemt for salg</b>		
Regnskabsmæssig værdi primo	9.130.000	39.503.000
Afgang i årets løb	-9.130.000	-39.503.000
Overførsler i året fra andre poster	11.675.000	9.130.000
<b>Dagsværdi før reguleringer</b>	<b>11.675.000</b>	<b>9.130.000</b>
Dagsværdi primo	170.000	-4.664.577
Årets opskrivninger	0	170.000
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-170.000	4.664.577
<b>Årets dagsværdireguleringer i alt</b>	<b>0</b>	<b>170.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.675.000</b>	<b>9.300.000</b>

## 4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald imellem 1 - 5 år
Gæld til kreditinstitutter	32.585.568	1.125.913	5.683.283
Gæld til banker	4.240.155	0	0
Ansvarlige lån	1.000.000	0	0
	<b>37.825.723</b>	<b>1.125.913</b>	<b>5.683.283</b>

## 5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kursværdi kr. 34.196.748 er der pant i selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til banker, er der tinglyst ejerantebrev 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.

## 7. Selskabets væsentligste aktiviteter

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