

Feldbak Ejendomme A/S

Ny Smedegårdvej 3, Snejbjerg
7400 Herning

CVR-nr. 30506405

Årsrapport

1. januar 2018 - 31. december 2018

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24. maj 2019

Kim Feldbak Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Feldbak Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 22. maj 2019

Direktion

Kim Feldbak Jensen
Direktør

Bestyrelse

Henry Erdmann
Formand

Lise Lotte Linnemann

Kim Feldbak Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Feldbak Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Feldbak Ejendomme A/S 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Herning, den 22. maj 2019

ANKER HØST

registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 31626536

Flemming Mørup
Registreret revisor
mne16922

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Feldbak Ejendomme A/S Ny Smedegårdvej 3, Snejbjerg 7400 Herning
Telefon	40 97 54 76
E-mail	kim.feldbak.jensen@adr.dk
Hjemmeside	www.feldbak-ejendomme.dk
CVR-nr.	30506405
Stiftelsesdato	3. juni 2008
Hjemsted	Herning
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
Bestyrelse	Henry Erdmann Lise Lotte Linnemann Kim Feldbak Jensen, Direktør
Direktion	Kim Feldbak Jensen, Direktør
Revisor	ANKER HØST registreret revisionsaktieselskab Østergade 12 7400 Herning CVR-nr.: 31626536
Advokat	SPEKTRUM advokater Poulsgade 6-8 7400 Herning
Pengeinstitut	Nykredit Bank Dalgasgade 23 7400 Herning Skjern Bank Bøgevej 2 6800 Varde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsinvestering og dermed tilknyttede aktiviteter.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,5 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med ca. 2.854.000 kr. efter skat.

Under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, udlejningsprocent mv. har vi anvendt afkastkrav på mellem 5,25 - 7,50 %. Det er vores opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 647.237, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 51.866.151, og en egenkapital på kr. 9.955.927.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Feldbak Ejendomme A/S 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis i andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er sikret.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendommenes drift

Ejendommenes drift omfatter indtægter ved udlejning af selskabets ejendomme samt direkte omkostninger vedrørende ejendomme, så som bl.a. ejendomskatter, forskiringer, forbrugsafgifter og vedligeholdelse af ejendommene.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

	Brugstid	Restværdi
Produktionsanlæg og maskiner	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og 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.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt

Anvendt regnskabspraksis

skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

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.

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

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.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acoutofaktureringer.

Forudbetalinger der vedrører det igangværende arbejde, indregnes som forudbetalinger fra kunder under forpligtelser.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5,25 og 7,5 %, 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. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Egenkapital

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

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

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 acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget 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.

Anden gæld

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

Resultatopgørelse

	Note	2018	2017
Bruttofortjeneste/-tab		1.837.153	2.105.631
Personaleomkostninger	1	-486.496	-379.997
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-40.786	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		75.755	202.967
Driftsresultat		1.385.626	1.928.601
Andre finansielle indtægter	2	0	844
Finansielle omkostninger	3	-904.437	-862.637
Resultat før skat		481.189	1.066.808
Skat af årets resultat	4	166.048	-353.196
Årets resultat		647.237	713.612
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		108.000	300.000
Overført resultat		539.237	413.612
Resultatdisponering		647.237	713.612

Balance 31. december 2018

	Note	2018	2017
Aktiver			
Produktionsanlæg og maskiner		452.069	0
Investeringsejendomme	5	50.553.645	45.933.688
Materielle anlægsaktiver		51.005.714	45.933.688
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.000	1.000
Finansielle anlægsaktiver		1.000	1.000
Anlægsaktiver		51.006.714	45.934.688
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.435	-9.923
Igangværende arbejder for fremmed regning		15.000	51.000
Tilgodehavende selskabsskat		48.000	30.000
Andre tilgodehavender		41.166	5.812
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	21.554
Periodeafgrænsningsposter		46.000	57.693
Tilgodehavender		165.601	156.136
Likvide beholdninger		693.836	1.989.301
Omsætningsaktiver		859.437	2.145.437
Aktiver		51.866.151	48.080.125

Balance 31. december 2018

	Note	2018	2017
Passiver			
Virksomhedskapital	6	500.000	500.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		0	21.554
Overført resultat	7	9.347.927	8.952.762
Udbytte for regnskabsåret	8	108.000	300.000
Egenkapital		9.955.927	9.774.316
Hensættelser til udskudt skat		2.090.786	2.300.214
Hensatte forpligtelser		2.090.786	2.300.214
Gæld til realkreditinstitutter		31.983.901	30.761.359
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.180.326	274.061
Negativ værdi af renteswap		2.934.907	2.750.198
Langfristede gældsforpligtelser	9	36.099.134	33.785.618
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		882.582	548.982
Gæld til banker		903.444	157.655
Modtagne forudbetalinger fra lejere		0	14.775
Leverandører af varer og tjenesteydelser		630.190	214.926
Selskabsskat		0	118.536
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.287.135	1.165.103
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		16.953	0
Kortfristede gældsforpligtelser		3.720.304	2.219.977
Gældsforpligtelser		39.819.438	36.005.595
Passiver		51.866.151	48.080.125
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	12		
Omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter	13		

Noter

	2018	2017
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	476.936	373.912
Andre omkostninger til social sikring	6.671	5.001
Andre personaleomkostninger	2.889	1.084
	486.496	379.997
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	1
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	844
	0	844
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	904.437	862.637
	904.437	862.637
4. Skat af årets resultat		
Skat af skattepligtig indkomst	0	118.536
Regulering af udskudt skat	-168.792	113.240
Skat vedr. tidligere år	2.744	121.420
	-166.048	353.196
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	40.690.891	40.690.891
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	11.206.278	0
Afgang i årets løb	-8.205.549	0
Kostpris ultimo	43.691.620	40.690.891
Dagsværdireguleringer primo	5.242.797	3.548.255
Årets reguleringer	75.755	1.694.542
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	1.543.473	0
Dagsværdireguleringer ultimo	6.862.025	5.242.797
Regnskabsmæssig værdi ultimo	50.553.645	45.933.688

Investeringsejendomme er beliggende i vest- og midtjylland og har et samlet udlejningsareal på 4.710 m².

Dagsværdien af investeringsejendommene er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien beregnes ud fra ejendommenes forventede driftsresultat før renter i et normalt år korrigeret for eventuel tomgangsleje, udsatte vedligeholdelser m.m. Lejeindtægterne er inflationsreguleret med de i lejeaftalerne aftalte inflationsrater.

Der har i året været lediggang i en del af boligerne, svarende til 2% af de samlede lejeindtægter. Der er derfor reduceret i værdien på ejendommene herfor.

Noter

2018

2017

Der er benyttet et afkastkrav på 5,25 - 7,50 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelse af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,5 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med ca. 2.854.000 kr. efter skat.

6. Virksomhedskapital

Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000

Virksomhedskapitalen består af 500 kapitalandele á nominelt 1.000 kr. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

7. Overført resultat

Saldo primo	8.952.763	8.904.712
Årets resultat, jf. resultatdisponering	539.237	413.612
Overført til reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	-21.554
Finansielle instrumenter, ændring renteswap	-144.073	-344.008
Saldo ultimo	9.347.927	8.952.762

8. Udbytte for regnskabsåret

Saldo primo	300.000	200.000
Årets tilgang	108.000	300.000
Årets afgang	-300.000	-200.000
Saldo ultimo	108.000	300.000

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	31.983.901	863.582	27.500.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.180.326	19.000	179.000
Negativ værdi af renteswap	2.934.907	0	0
	36.099.134	882.582	27.679.000

10. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 31.984.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen andrager kr. 50.553.644.

Noter

2018

2017

12. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen

Selskabets årlige leasingforpligtelse på 1 stk. varebil har en resterende løbetid på 44 måneder. Den maksimale forpligtelse udgør i alt ca. kr. 117.000 ved årlige leasingydelser på ca. kr. 32.000.

13. Omfang og karakter af afledte finansielle forpligtelser

Selskabet afdækker renterisici vedrørende langfristet realkreditgæld ved indgåelse af rentesikringsaftaler. Markedsværdien af de indgåede rentesikringsaftaler er negativ og udgør pr. statusdagen kr. 2.934.907, som er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Rentesikringen (renteswappen) der sikrer CIBOR 3 lånet på oprindeligt kr. 20.000.000 er opgjort til markedsværdi pr. statusdagen. Aftalen sikrer fast rente på 2,35 % p.a. på lånet indtil slutdatoen den 31/03 2028.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lise Lotte Linnemann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-437575043192

IP: 2.108.xxx.xxx

2019-05-25 19:39:56Z

NEM ID 

Henry Erdmann

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-632578170417

IP: 2.108.xxx.xxx

2019-05-25 19:50:13Z

NEM ID 

Kim Feldbak Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-682947066857

IP: 178.157.xxx.xxx

2019-05-27 08:40:51Z

NEM ID 

Kim Feldbak Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-682947066857

IP: 178.157.xxx.xxx

2019-05-27 08:40:51Z

NEM ID 

Flemming Mørup

Registreret revisor

Serienummer: CVR:31626536-RID:1244445302993

IP: 78.156.xxx.xxx

2019-05-27 08:41:40Z

NEM ID 

Kim Feldbak Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-682947066857

IP: 178.157.xxx.xxx

2019-05-27 08:46:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KG3TM-NDZ45-EMA85-7JC7N-ATTYDN-ISA5E

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>