

# Investeringselskabet Sjælland A/S

Søbyen 12, 4. th., 8660 Skanderborg

CVR-nr. 30 54 78 10

## Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. oktober 2019

Dirigent:

.....  .....



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Investeringselskabet Sjælland A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 9. oktober 2019  
Direktion:



Lars Møller

Bestyrelse:



Helle Vibeke Hansen  
formand



Lars Møller



Leif Børge Larsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Investeringsselskabet Sjælland A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringsselskabet Sjælland A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Vejle, den 9. oktober 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik S. Meldahl  
statsaut. revisor  
mne28654

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Investeringselskabet Sjælland A/S
Adresse, postnr., by	Søbyen 12, 4. th., 8660 Skanderborg
CVR-nr.	30 54 78 10
Stiftet	20. juni 2007
Hjemstedskommune	Skanderborg
Regnskabsår	1. juli 2018 - 30. juni 2019
Bestyrelse	Helle Vibeke Hansen, formand Lars Møller Leif Børge Larsen
Direktion	Lars Møller
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom, herunder køb, udvikling og salg af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2018/19 udgør 1.548.907 kr. mod 1.569.857 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2018/19 udviser et overskud på 831.217 kr. mod et overskud på 995.947 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på 7.475.212 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>Nettoomsætning</b>	1.548.907	1.569.857
	Andre eksterne omkostninger	-82.930	-115.328
	<b>Bruttoresultat</b>	1.465.977	1.454.529
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10.921	181.253
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.476.898	1.635.782
2	Finansielle omkostninger	-385.374	-379.925
	<b>Resultat før skat</b>	1.091.524	1.255.857
3	Skat af årets resultat	-260.307	-259.910
	<b>Årets resultat</b>	831.217	995.947
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	831.217	995.947
		831.217	995.947



## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

## Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	9.870.000	14.929.000
		<u>9.870.000</u>	<u>14.929.000</u>
6	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	450.000	0
		<u>450.000</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>10.320.000</u>	<u>14.929.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.141.258	0
	Andre tilgodehavender	4.800.285	0
		<u>7.941.543</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>154.604</u>	<u>14.947</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>8.096.147</u>	<u>14.947</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>18.416.147</u></u>	<u><u>14.943.947</u></u>

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

## Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	6.975.212	6.143.995
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.475.212</b>	<b>6.643.995</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	1.030.000	1.150.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.030.000</b>	<b>1.150.000</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.326.677	4.684.091
		4.326.677	4.684.091
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	355.219	351.728
	Gæld til banker	0	161.121
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.122.882	1.531.713
	Anden gæld	3.106.157	421.299
		5.584.258	2.465.861
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.910.935</b>	<b>7.149.952</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>18.416.147</b>	<b>14.943.947</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	500.000	5.148.048	5.648.048
Overført via resultatdisponering	0	995.947	995.947
<b>Egenkapital 1. juli 2018</b>	<b>500.000</b>	<b>6.143.995</b>	<b>6.643.995</b>
Overført via resultatdisponering	0	831.217	831.217
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>500.000</b>	<b>6.975.212</b>	<b>7.475.212</b>

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Investeringselskabet Sjælland A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabsmæssig skøn

Ved regnskabsaflæggelsen anvendes der skøn og vurderinger, som påvirker størrelsen af aktiver og forpligtelser og dermed resultatet i indeværende og kommende år. De væsentligste skøn og vurderinger vedrører fastsættelse af afkastprocent og dagsværdi på ejendomme.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter mv., der indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende lejemål som skatter, fællesomkostninger, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger m.v.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model eller vurdering fra ekstern mægler og efterfølgende realiserede salgssummer mellem uafhængige parter, hvor sådanne handler forekommer.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabs-aflæggelsestidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede fremtidige salgs- eller afhændelses-omkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages endvidere ikke at være udsat for værdiforringelse som følge af løbende vedligeholdelse.

Ejendomme/projekter under opførelse måles til kostpris. I kostprisen indgår renter af kapital, som er lånt til finansiering af opførelse, og som vedrører opførelsesperioden.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger. Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

##### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### 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.

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Der er hensat til udskudt skat på opskrivninger af investeringsejendomme, i det omfang salg heraf til bogført værdi vil udløse skat. Beløbet er fragået i reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

kr.	2018/19	2017/18
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	862	700
Andre finansielle omkostninger	384.512	379.225
	<u>385.374</u>	<u>379.925</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	380.307	129.089
Årets regulering af udskudt skat	-120.000	145.661
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-14.840
	<u>260.307</u>	<u>259.910</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2018		15.563.308
Afgang i årets løb		-6.920.320
Kostpris 30. juni 2019		<u>8.642.988</u>
Opskrivninger 1. juli 2018		-634.308
Årets opskrivning		1.861.320
Opskrivninger 30. juni 2019		<u>1.227.012</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>		<u>9.870.000</u>

### 5 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af én erhvervsudlejningsejendom i Næstved. Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige pengestrømme. Dagsværdiregulering efter den afkastbaseret model foretages på grundlag af budgetterede lejeindtægter og -udgifter. Der er endvidere taget højde for ejendommens alternative anvendelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

De væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelsen af dagsværdi er:

Udlejningsprocent: 100 % (2017/18: 100 %)

Afkastkrav Næstved: 8,72 % (2017/18: 8,5 %)



## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. juli 2018	0
Tilgang i årets løb	450.000
Kostpris 30. juni 2019	450.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b>450.000</b>

Navn	Ejerandel
<b>Dattervirksomheder</b>	
P/S Blomsterhaven	100,00 %
K/S Blomsterhaven	100,00 %

kr.	2018/19	2017/18
<b>7 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 500 stk. a nom. 1.000,00 kr.	500.000	500.000
	500.000	500.000

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.909 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Rentevilkår:

Variabelt rentetilpasningslån.

Selskabets gennemsnitlige lånerente på de langfristede gældsforpligtelser udgør 1,32 % pr. 30. juni 2019.

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for betaling af danske selskabsskatter, kildeskatter på renter, royalties og udbytter indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab (Investeringsselskabet af 19.6.2007 A/S, CVR-nr. 30 54 77 80). Eventuelle senere korrektioner vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 10 Sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendomme med en bogført værdi på 9.870 t.kr. er der tinglyst pantebreve på 7.496 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Kronjylland, BRFkredit, FIH Erhvervsbank samt Nykredit.

Selskabets aktiekapital, nom. 500 t.kr., er stillet til sikkerhed for gæld til Sparekassen Kronjylland.

#### 11 Nærtstående parter

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Investeringselskabet af 19.6 2007 A/S	Søbyen 12, 4. th., 8660 Skanderborg