

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /  
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

## **TP Ejendomme I/S**

Bakkelyvej 2  
8680 Ry

CVR-nr. 30 57 84 49

## **Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsam-  
ling den 7. maj 2020

---

Sten Andersen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Indehaverberetning</b>	
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Noter til årsrapporten	16

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for TP Ejendomme I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 7. maj 2020

### Direktion

Sten Andersen  
direktør

Erik Sindberg  
direktør

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i TP Ejendomme I/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for TP Ejendomme I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 virksomheden 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 virksomhedens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens 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 virksomheden 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Svendborg, den 7. maj 2020

**RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen**  
**Registrerede Revisorer**  
CVR-nr. 18 58 72 46

Lilly Jeppesen  
registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne4502

## VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

### Virksomheden

TP Ejendomme I/S  
Bakkelyvej 2  
8680 Ry

Telefon: 86 89 32 33

Telefax: 86 89 37 47

CVR-nr.: 30 57 84 49

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 1. januar 2006

Hjemsted: Skanderborg

### Direktion

Sten Andersen, direktør  
Erik Sindberg, direktør

### Revision

RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen  
Registrerede Revisorer  
Vestergade 165a  
5700 Svendborg

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i opførelse, udvikling og drift af udlejningsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 354.915, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 29.307.406.

Ledelsen anser årets resultat for at være tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

Udbruddet og spredning af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling. Der henvises til årsregnskabet note 7.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TP Ejendomme I/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets huslejeindtægter samt udført arbejde.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt låneomkostninger.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

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

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Investeringsejendomme måles ved anskaffelsen til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Det er ledelsens vurdering, at der for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. statusdagen er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuel fastsat afkastprocent. Den derved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder er optaget til afholdte projektomkostninger med fradrag af anslået nedskrivning, opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte projekter.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Selskabsskat og udskudt skat

Da virksomheden er et interessentskab, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i interessenternes skatteopgørelse vedrørende regnskabsåret. Skyldige og udskudte skatter indregnes derfor ikke i resultatopgørelsen og balancen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.786.801</b>	<b>2.627.975</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-2.126.564</u>	<u>-1.742.106</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-339.763</b>	<b>885.869</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>1.302.700</u>	<u>-37.917</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>962.937</b>	<b>847.952</b>
Finansielle indtægter		22.996	34.755
Finansielle omkostninger	3	<u>-631.018</u>	<u>-853.125</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>354.915</u></b>	<b><u>29.582</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>354.915</u>	<u>29.582</u>
		<b><u>354.915</u></b>	<b><u>29.582</u></b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	44.185.025	53.858.515
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>44.185.025</b>	<b>53.858.515</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		50.000	50.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>44.235.025</b>	<b>53.908.515</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	184.790
Igangværende arbejder for fremmed regning		2.950.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.263.563
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.508.647	1.889.172
Andre tilgodehavender		1.981.512	1.450.000
Periodeafgrænsningsposter		0	35.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.440.159</b>	<b>4.822.525</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.775.861</b>	<b>2.756.147</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>10.216.020</b>	<b>7.578.672</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>54.451.045</b>	<b>61.487.187</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		28.952.491	28.632.009
Overført resultat		354.915	29.582
<b>Egenkapital</b>		<b><u>29.307.406</u></b>	<b><u>28.661.591</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		23.351.108	30.622.605
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>23.351.108</u></b>	<b><u>30.622.605</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	449.033	467.978
Banker		0	44
Deposita og forudbetalt husleje		533.674	611.624
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.265	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		440.808	900.635
Anden gæld		344.751	222.710
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.792.531</u></b>	<b><u>2.202.991</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>25.143.639</u></b>	<b><u>32.825.596</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>54.451.045</u></b>	<b><u>61.487.187</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Efterfølgende begivenheder	7		
Eventualposter	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## NOTER

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.764.657	1.432.658
Pensioner	234.917	234.848
Andre omkostninger til social sikring	32.169	28.076
Andre personaleomkostninger	<u>94.821</u>	<u>46.524</u>
	<b><u>2.126.564</u></b>	<b><u>1.742.106</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>4</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	87.705	0
Salg af investeringsejendomme	<u>1.214.995</u>	<u>-37.917</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>1.302.700</u></b>	<b><u>-37.917</u></b>
	<b><u>1.302.700</u></b>	<b><u>-37.917</u></b>
	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	543.909	853.125
Kursreguleringer omkostninger	<u>87.109</u>	<u>0</u>
	<b><u>631.018</u></b>	<b><u>853.125</u></b>



## NOTER

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	37.336.399
Tilgang i årets løb	35.482
Afgang i årets løb	-8.959.248
Kostpris 31. december 2019	<u>28.412.633</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	16.522.116
Årets værdireguleringer	-749.724
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>15.772.392</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u><u>44.185.025</u></u></b>

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Interessentskabets ejendomme består af 1 og 2 families ejendomme beliggende i Ry.

De består af en blanding af beboelses- og erhvervslejemål.

Ved beregningen af anvendt en afkastsats på 4,35%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen samt ejendommens beliggenhed mv. Det gennemsnitlige afkastkrav på 4,35% svarer ligeledes til det generelle gennemsnitlige afkastkrav for tilsvarende ejendomme i området.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	<u>3,85</u>	<u>4,35</u>	<u>4,85</u>
Dagsværdi	<u>49.918.825</u>	<u>44.185.025</u>	<u>39.632.714</u>
Ændring i dagsværdi	<u>5.733.800</u>	<u>0</u>	<u>-4.552.311</u>

## NOTER

**5 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	31.090.583	23.800.141	449.033	18.923.032
	<b>31.090.583</b>	<b>23.800.141</b>	<b>449.033</b>	<b>18.923.032</b>

**6 Usikkerhed ved indregning og måling**

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af interessentskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den aktuelle markedssituation på ejendomsmarkedet med få handler i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af interessentskabets investeringsejendomme. Investeringsejendomme er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af interentsskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene for 2019 udgør gennemsnitligt 4,35%.

Interessentskabets investeringsejendomme er finansieret ved variabelt forrentede lån hos realkreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

Som følge af den generelle usikkerhed, der pt. er forundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, er der særligt for boligejendomme væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen af dagsværdien, men der vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være behov for en forøgelse af ejendommenes afkastkrav. Der henvises til note 4, hvor de anvendte værdiansættelsesmetoder, de anvendte forudsætninger og de opgjorte dagsværdiers følsomhed over for disse nærmere er beskrevet.

**7 Efterfølgende begivenheder**

Der er ikke efter balancendagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens primære indtægter er huslejeindtægter fra boligejemål, og der er indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne, der dækker 3 måneders leje.

## NOTER

### 8 Eventualposter

Interessentskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat, samt for eventuel fællesregistrering af moms.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter, vil kunne medføre at selskabets hæftelser udgør et større beløb.

Selskabet har kautioneret for Textil Print ApS mellemværende med pengeinstitut med en trækningsret på 1,5 mio kr., hvor der var et indestående på 1.394.011 kr. pr. 31/12 2019.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Interessentskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningsbreve og ejerpantebreve udgør tkr. 23.800.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør tkr. 44.185.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Sten Faarup Andersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-095271516332  
Tidspunkt for underskrift: 07-05-2020 kl.: 13:55:48  
Underskrevet med NemID

## Erik Sindberg

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-020091823065  
Tidspunkt for underskrift: 07-05-2020 kl.: 15:31:52  
Underskrevet med NemID

## Lilly Jeppesen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1286884547263  
Tidspunkt for underskrift: 07-05-2020 kl.: 17:48:41  
Underskrevet med NemID

## Sten Faarup Andersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-095271516332  
Tidspunkt for underskrift: 08-05-2020 kl.: 11:00:17  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 80d9566ds.jpw57931362