

**UIV A/S**  
**Grønnegade 20B, 7100 Vejle**

**CVR-nr. 30 60 52 09**

**Årsrapport**

**2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. november 2019

---

Michael Utoft  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for UIV A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 1. november 2019

### Direktion

Michael Utoft

### Bestyrelse

Gitte Norlyk Utoft  
formand

Michael Utoft

Claus Utoft

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i UIV A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for UIV A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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. 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”. 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 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 regnskabsbrugere 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 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 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.

## **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.

Ikast, den 1. november 2019

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Lars Ole Mortensen  
statsautoriseret revisor  
mne16538

Helle Medom Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne34475

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	UIV A/S Grønnegade 20B 7100 Vejle  CVR-nr.: 30 60 52 09 Stiftet: 7. juni 2007 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Gitte Norlyk Utoft, formand Michael Utoft Claus Utoft
<b>Direktion</b>	Michael Utoft
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Danmark, Kolding Åpark 2, 1., 6000 Kolding
<b>Modervirksomhed</b>	M. UTOFT HOLDING ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet investerer i erhvervs- og boligudlejningsejendomme, som renoveres og sælges eller lejes ud. Desuden har selskabet foretaget passiv investering i jord, som på længere sigt kan udvikles til byggegrunde.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendommers værdi er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. Målingerne er forbundet med væsentlige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdier tilsvarende ændre sig.

Under henvisning til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale mv. er det vores opfattelse, at målingerne af selskabets investeringsejendomme er retvisende.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 7.890 t.kr. mod 10.330 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.306 t.kr. mod 7.213 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for UIV A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Produktionsanlæg og maskiner	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Ejendom bestemt til salg**

Ejendom bestemt for salg udgør tidligere års domicilejendom, som er fraflyttet i årets løb. Ejendommen er indregnet til nedskreven værdi på fraflytningstidspunktet. Er nettorealisationseværdien lavere end denne værdi, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

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

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter UIV A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.889.939</b>	<b>10.329.567</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	6.875.330	3.860.211
2 Personaleomkostninger	-1.862.419	-1.763.637
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-131.570	-76.902
Andre driftsomkostninger	0	-24.411
<b>Driftsresultat</b>	<b>12.771.280</b>	<b>12.324.828</b>
Indtægter af tilgodehavender, der er anlægsaktiver	16.169	10.182
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.843	0
Andre finansielle indtægter	23.115	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-3.672.136	-3.115.290
<b>Resultat før skat</b>	<b>9.145.271</b>	<b>9.219.720</b>
4 Skat af årets resultat	-1.839.578	-2.006.299
<b>Årets resultat</b>	<b>7.305.693</b>	<b>7.213.421</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	23.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	7.213.421
Disponeret fra overført resultat	-15.694.307	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>7.305.693</b>	<b>7.213.421</b>

## Balance 30. juni

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Grunde og bygninger	0	1.986.362
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.323	21.827
7 Investeringsejendomme	117.749.625	192.206.192
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>117.762.948</u>	<u>194.214.381</u>
8 Andre tilgodehavender	1.528.950	372.617
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.528.950</u>	<u>372.617</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>119.291.898</u></b>	<b><u>194.586.998</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Ejendom bestemt for salg	1.955.184	0
Varebeholdninger i alt	<u>1.955.184</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	22.387.335	0
Andre tilgodehavender	824.687	477.844
Periodeafgrænsningsposter	6.879	0
Tilgodehavender i alt	<u>23.218.901</u>	<u>477.844</u>
Likvide beholdninger	<u>8.519.040</u>	<u>8.953.347</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>33.693.125</u></b>	<b><u>9.431.191</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>152.985.023</u></b>	<b><u>204.018.189</u></b>



## Balance 30. juni

Passiver		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
9 Virksomhedskapital	500.000	500.000
10 Overført resultat	62.158.230	76.789.758
11 Foreslået udbytte for regnskabsåret	23.000.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>85.658.230</b>	<b>77.289.758</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	5.045.000	7.169.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.045.000</b>	<b>7.169.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
12 Gæld til realkreditinstitutter	50.261.911	89.063.911
13 Anden gæld	2.479.405	3.859.943
Langfristede gældsforpligtelser i alt	52.741.316	92.923.854
Kortfristet del af langfristet gæld	3.450.438	4.289.919
Leverandører af varer og tjenesteydelser	217.509	247.735
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	15.309.849
Selskabsskat	4.263.336	3.319.008
14 Anden gæld	1.609.194	3.469.066
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.540.477	26.635.577
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>62.281.793</b>	<b>119.559.431</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>152.985.023</b>	<b>204.018.189</b>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

16 Eventualposter

17 Finansielle risici

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdier af investeringsejendomme er beregnet ud fra en afkastbaseret metode.

Dagsværdierne er beregnet ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultater i et normalt år.

Der benyttes et afkastkrav mellem 5,4 % og 10,8 %. Afkastkravene er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentialer mv.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelsen af afkastkravene, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt det gennemsnitlige afkast ændres +/- 1 %, ændres værdiansættelsen af investeringsejendommene med - 13.143 t.kr./+ 18.212 t.kr.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.775.703	1.680.635
Pensioner	59.950	59.950
Andre omkostninger til social sikring	26.766	23.052
	<u><b>1.862.419</b></u>	<u><b>1.763.637</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	220.648	558.848
Andre finansielle omkostninger	3.451.488	2.556.442
	<u><b>3.672.136</b></u>	<u><b>3.115.290</b></u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	4.263.336	3.319.008
Årets regulering af udskudt skat	-2.124.000	-1.239.000
Skat af egenkapitalbevægelser	-299.758	-73.709
	<u><b>1.839.578</b></u>	<u><b>2.006.299</b></u>

## Noter

	30/6 2019	30/6 2018
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli	2.304.553	2.304.553
Afgang i årets løb	-15.000	0
Overførsler, ejendom bestemt for salg	-2.289.553	0
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>0</b>	<b>2.304.553</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli	-318.191	-280.953
Årets af-/nedskrivninger	-31.178	-37.238
Tilbageførsel af af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	15.000	0
Overførsler, ejendom bestemt for salg	334.369	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni</b>	<b>0</b>	<b>-318.191</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>0</b>	<b>1.986.362</b>
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. juli	34.015	34.015
Tilgang i årets løb	0	104.411
Afgang i årets løb	0	-104.411
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>34.015</b>	<b>34.015</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli	-12.188	-3.684
Årets af-/nedskrivninger	-8.504	-8.504
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni</b>	<b>-20.692</b>	<b>-12.188</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>13.323</b>	<b>21.827</b>

## Noter

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	173.796.315	211.931.088
Tilgang i årets løb	4.568.055	8.419.656
Afgang i årets løb	<u>-70.562.897</u>	<u>-46.554.429</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>107.801.473</u></b>	<b><u>173.796.315</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli	18.409.877	31.706.347
Årets regulering til dagsværdi	916.978	3.888.245
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-9.378.703</u>	<u>-17.184.715</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<b><u>9.948.152</u></b>	<b><u>18.409.877</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>117.749.625</u></b>	<b><u>192.206.192</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Investeringsejendommene består af seks grunde samt 10 ejendomme. Der er tale om fire ejendomme, som udelukkende består af erhvervslejemål, tre ejendomme, som udelukkende består af beboelseslejemål samt tre ejendomme, som både har erhverv- og beboelseslejemål.

Ejendommene er hovedsageligt beliggende i trekantområdet.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på mellem 5,4 - 10,8 %.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

## Noter

### 7. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 13.143 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret med 10.252 t.kr.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkastprocent	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
4,4 - 9,8 %	135.962	117.750	18.212
5,4 - 10,8 %	117.750	117.750	0
6,4 - 11,8 %	104.607	117.750	-13.143

30/6 2019

30/6 2018

### 8. Andre tilgodehavender

Kostpris 1. juli	372.617	150.000
Tilgang i årets løb	1.275.000	424.000
Afgang i årets løb	<u>-118.667</u>	<u>-201.383</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>1.528.950</u></b>	<b><u>372.617</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>1.528.950</u></b>	<b><u>372.617</u></b>

### 9. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>

Aktiekapitalen består af 500 aktier á 1.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

### 10. Overført resultat

Overført resultat 1. juli	76.789.758	69.315.004
Årets overførte overskud eller underskud	-15.694.307	7.213.421
Regulering renteswap	<u>1.062.779</u>	<u>261.333</u>
	<b><u>62.158.230</u></b>	<b><u>76.789.758</u></b>

## Noter

	30/6 2019	30/6 2018
<b>11. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	23.000.000	0
	<b>23.000.000</b>	<b>0</b>
<b>12. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	52.723.349	92.382.830
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.461.438	-3.318.919
	<b>50.261.911</b>	<b>89.063.911</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	39.300.464	74.128.375
<b>13. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	3.468.405	4.830.943
Heraf forfalder inden for 1 år	-989.000	-971.000
	<b>2.479.405</b>	<b>3.859.943</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	24.000
<b>14. Anden gæld</b>		
Af anden gæld udgør gæld til lejere, herunder depositum og forudbetalt leje 1.126 t.kr. mod 2.728 t.kr. sidste år.		
<b>15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 52.723 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 86.157 t.kr.		
<b>16. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har indgået 2 operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 99 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på mellem 6 og 7 måneder og en samlet restleasingydelse på 55 t.kr.		

## Noter

---

### 16. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med M. UTOFT HOLDING ApS, CVR-nr. 27705499 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 17. Finansielle risici

#### Renterisici

Det er selskabets politik, at renterisici på væsentlige, langsigtede lån begrænses. Politikken efterledes ved enten at optage fast forrentede lån eller ved at afdække renterisikoen på et variabelt forrentet lån med en renteswap, der konverterer den variable rente til en fast rente. Pr. 30. juni 2019 er der et urealiseret tab på renteswaps 3.468 t.kr., som er optaget som gæld i balancen.