

Assens Butikscenter A/S

**Rolighedsvej 28, 1. sal
7400 Herning**

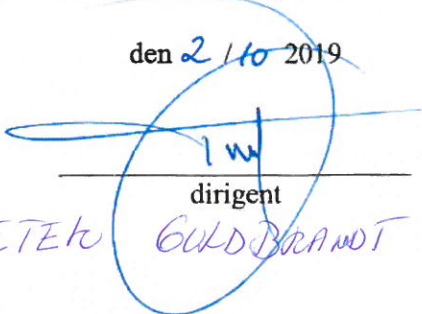
CVR-nr. 30 69 23 65

ÅRSRAPPORT

2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 2/10 2019



dirigent

PETER GULDBRANDT TROMBORG

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse.....	13
Balance	14
Noter	16

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

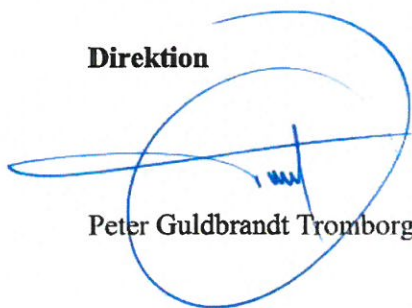
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 2/10 2019

Direktion



Peter Guldbrandt Tromborg

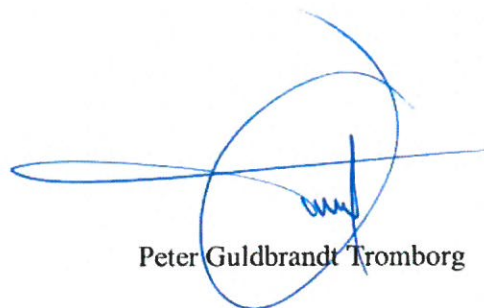
Bestyrelse



Preben Kristensen
formand



Niels Vestermark



Peter Guldbrandt Tromborg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Assens Butikscenter A/S

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Assens Butikscenter A/S for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 perioden 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet vedrørende forudsætning for selskabets fortsatte drift, hvoraf fremgår, at der er indgået nye samlede finansieringsaftaler med ejerkredsen og långiverne, herunder tilsagn og vilkår for supplerende refinansiering betinget af den resterende genudlejning. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af investeringsejendomme. Forholdet har ikke medført modifikationer til 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 2/10 2019

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18



Carsten Ottosen
statsaut. revisor
mne26913

Selskabsoplysninger

Selskabet	Assens Butikscenter A/S Rolighedsvej 28, 1. sal 7400 Herning
	CVR-nr.: 30 69 23 65 Stiftet: 26. juni 2007 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Preben Kristensen, formand Niels Vestermark Peter Guldbrandt Tromborg
Direktion	Peter Guldbrandt Tromborg
Revisor	Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østergade 48 7400 Herning Carsten Ottosen, statsaut. revisor Ole Ravn Callesen, revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve erhvervsejendomme med henblik på erhvervsmæssig udlejning heraf.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer af renteswaps indgået til fastrentesikring af selskabets finansielle forpligtelser indregnes direkte på egenkapitalen svarende til den generelle hovedregel i årsregnskabsloven. Der henvises endvidere til omtale under anvendt regnskabspraksis. Der er ingen renteswap ultimo året.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det ekstremt lave renteniveau bidrager væsentligt til det direkte afkast på investeringsejendomme, som også i overvejende grad ligger over afkast i øvrige traditionelle aktivklasser. Modsat begrænses omsætning af investeringsejendomme i segmentet salg af enkeltejendomme af vanskelige finansieringsmuligheder med traditionel belåning og generel lav risikovillighed.

I ledelsens vurdering af ejendommens dagsværdi på statusdagen indgår bl.a. følgende forhold:

- ejendommen er kategoriseret som en velbeliggende detailhandelsejendom i større handelsby i provinsen, udlejet til kædebutik med betydelig kapitalstyrke
- der er med ankerlejer indgået aftale om ny husleje og ny lang uopsigelig lejeperiode
- der er i ledigt lejemål (750 m² af i alt 2.750 m²) gennemført genudlejning af 1/3 af arealet (250 m² af 750 m²)
- høj vedligeholdelsesstandard med fuld historik på vedligeholdelsesplan
- ca. 82% af fremmedkapitalen er med fast rente indtil 30-06-2023
- selskabets investeringsstrategi er langsigtet og med mulighed for salg af ejendommen via selskabsoverdragelse, hvorved køber vil kunne opnå væsentlig omkostningsreduktion
- afkastet overstiger væsentligt nuværende renteniveau

Afkastkravet på statusdagen er med henvisning til væsentlig forbedret sikkerhed ved opnået ny lang uopsigelig lejekontrakt fastsat til 6,25%, fortsat svarende til niveauet i udtalelse fra ekstern valuar udarbejdet i august 2018. Indregning af ny budgetteret årlig husleje medfører en negativ, men urealiseret, påvirkning af den bogførte dagsværdi af selskabets investeringsejendomme med ca. -6,6 mio. kr. Uden den nævnte regulering af dagsværdien er selskabets driftsresultat positiv med ca. 1,0 mio. kr. før skat.

Ledelsen gør sælgende og købende aktionærer såvel som eksterne interessenter opmærksom på, at værdiansættelsen af dagsværdien på statusdagen er forbundet med væsentlig usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommens almindelige drift har under hensyntagen til genudlejningsaktivitet samt ny refinansiering udviklet sig tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50 % af aktiekapitalen, som forventes retableret ved egen indtjening.

Ledelsesberetning

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der er indgået nye samlede finansieringsaftaler med ejerkredsen og långiverne, herunder tilsagn og vilkår for supplerende refinansiering betinget af den resterende genudlejning. Plan for genudlejningen følges. Således er første del indrettet og ibrugtaget af lejer. Det er således ledelsens forventning, at likviditetsberedskabet i kommende regnskabsår er afdækket.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Assens Butikscenter A/S for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

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 andre tilgodehavender og anden gæld.

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

Ændring i dagsværdien af 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 dagsværdier løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision, juridisk assistance og eventuelle tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af prioritetslån, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende terminsforretninger og realiserede kursgevinster og tab på transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat af årets resultat

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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. 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 huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

1. juli - 30. juni

Note	2018/19	2017/18 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	2.847.977	3.140
Investeringsejendommenes driftsomkostninger.....	-118.706	-93
Andre eksterne omkostninger	-183.016	-101
BRUTTORESULTAT	2.546.255	2.946
Personaleomkostninger.....	-20.000	-20
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.526.255	2.926
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-6.653.310	-8.789
DRIFTSRESULTAT	-4.127.055	-5.863
Andre finansielle omkostninger	-1.506.313	-1.812
RESULTAT FØR SKAT	-5.633.368	-7.675
3 Skat af årets resultat	1.240.000	1.703
ÅRETS RESULTAT	-4.393.368	-5.972
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-4.393.368	-5.972
DISPONERET I ALT	-4.393.368	-5.972

Balance 30. juni
AKTIVER

Note	2019	2018 kr. 1.000
4 Grunde og bygninger	41.235.000	47.504
Materielle anlægsaktiver	41.235.000	47.504
ANLÆGSAKTIVER	41.235.000	47.504
Andre tilgodehavender.....	21.203	0
Udskudt skatteaktiv.....	1.519.000	397
Tilgodehavender	1.540.203	397
Likvide beholdninger.....	900	1
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.541.103	398
AKTIVER.....	42.776.103	47.902

Balance 30. juni
PASSIVER

Note	2019	2018 kr. 1.000
Virksomhedskapital	10.000.000	10.000
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-418
Overført resultat	-5.073.030	-680
5 EGENKAPITAL	4.926.970	8.902
Prioritetsgæld	28.506.119	28.974
Kreditinstitutter	5.287.865	5.148
Anden gæld	216.633	0
6 Langfristede gældsforpligtelser	34.010.617	34.122
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.947.338	3.134
Kreditinstitutter	1.034.708	603
Leverandører af varer og tjenesteydelser	632.304	23
Anden gæld	224.166	1.118
Kortfristede gældsforpligtelser	3.838.516	4.878
GÆLDSFORPLIGTELSE	37.849.133	39.000
PASSIVER	42.776.103	47.902
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

2017/18
2018/19 kr. 1.000

1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er usikkerhed om virksomhedens fremtidige finansiering. Der er indgået nye samlede finansieringsaftaler med ejerkredsen og långiverne, herunder tilsagn og vilkår for supplerende refinansiering betinget af den resterende genudlejning. Plan for genudlejningen følges. Således er første del indrettet og ibrugtaget af ny lejer. Det er således ledelsens forventning, at likviditetsberedskabet i kommende regnskabsår er afdækket. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af selskabets investeringsejendomme er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er i ledelsesberetningen redegjort detaljeret for denne usikkerhed, hvorfor der henvises til afsnittet om usikkerhed ved indregning eller måling for en uddybning heraf. Målingen af investeringsejendommene er baseret på en afkastbaseret model, hvor prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav ved en hensigtsmæssig markedsføring af investeringsejendommen. Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på afrundet 6,25%, som er verificeret ved indhentelse af eksternt valuar udtalelse af 20. august 2018.

Følsomhedsanalyse:

Stigning i afkastkrav på 0,5% medfører fald i ejendomsværdi på 3,1 mio. kr.

Fald i afkastkrav på 0,5% medfører stigning i ejendomsværdi på 3,6 mio. kr.

3 Skat af årets resultat

Regulering udskudt skat.....	-1.240.000	-1.703
	-1.240.000	-1.703
	-1.240.000	-1.703

Noter

	Grunde og bygninger
4 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. juli 2018.....	59.272.850
Årets tilgang.....	384.310
Afgang	0
Kostpris 30. juni 2019.....	59.657.160
Af-/nedskrivninger 1. juli 2018	-11.768.850
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Af-/nedskrivninger.....	-6.653.310
Af-/nedskrivninger 30. juni 2019.....	-18.422.160
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....	41.235.000

	1/7 2018	Netto bevægelser	Forslag til resultatdisponering	30/6 2019
5 Egenkapital				
Virksomhedskapital	10.000.000	0	0	10.000.000
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	-417.532	417.532	0	0
Overført resultat.....	-679.662	0	-4.393.368	-5.073.030
	8.902.806	417.532	-4.393.368	4.926.970

Aktiekapitalen består af 10.000 aktier á kr. 1.000.
Kurs, indre værdi udgør 49.

Noter

	1/7 2018 Gæld i alt	30/6 2019 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	31.627.605	30.185.924	1.679.805	22.173.000
Kreditinstitutter.....	5.628.575	5.555.398	267.533	2.940.000
Anden gæld.....	0	216.633	0	216.660
	<u>37.256.180</u>	<u>35.957.955</u>	<u>1.947.338</u>	<u>25.329.660</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Den pantsikrede restgæld udgør kr. 30.598.863 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 41.235.000. I grunde og bygninger er der endvidere til sikkerhed for lån i pengeinstitut med en restgæld på kr. 6.190.248 deponeret ejerpantebrev på kr. 8.690.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser herudover andrager kr. 0.