

**Voerbjergvej 40 ApS**

CVR-nr. 30 91 64 92

Aalborgvej 15  
9492 Blokhus

**Årsrapport for 2018**

**(11. regnskabsår)**

Hallerup & Co I/S  
Overgaden Oven Vandet 48 E  
1415 København K

Tlf +45 32 96 29 00  
Fax +45 32 96 29 05  
adm@hallerup.dk  
www.hallerup.dk

CVR 16 50 93 88

Member of MGI.  
A worldwide alliance of  
Independent firms

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 01/05 2019

---

Per Petersen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledelsespåtegning                          | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3           |
| <br>                                       |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   |             |
| Selskabsoplysninger                        | 6           |
| Ledelsesberetning                          | 7           |
| <br>                                       |             |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 8           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 12          |
| Balance 31. december                       | 13          |
| Noter til årsrapporten                     | 15          |

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Voerbjergvej 40 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. maj 2019

### Direktion

Per Petersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i Voerbjergvej 40 ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Voerbjergvej 40 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vort 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brøndby, den 1. maj 2019

ALBJERG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10061

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Voerbjergvej 40 ApS  
Aalborgvej 15  
9492 Blokhus

CVR-nr.: 30 91 64 92

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 17. oktober 2007

Hjemsted: Jammerbugt

### Direktion

Per Petersen

### Revision

ALBJERG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ringager 4C  
2605 Brøndby

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i ejendomme, værdipapirer og dermed beslægtede virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 701.400, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 9.176.241.

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

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Voerbjergvej 40 ApS for 2018 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 2018 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 balance-dagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger udgør omkostninger på drift af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## 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 videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af afkastmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Egenkapital

#### Udbytte

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

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

#### 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 acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

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

|  | Note | 2018<br>kr.      | 2017<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Nettoomsætning</b>                                      |      | <b>2.843.347</b> | <b>2.933.823</b> |
| Direkte omkostninger                                       |      | -1.136.672       | -1.052.464       |
| Andre eksterne omkostninger                                |      | -172.409         | -160.097         |
| <b>Bruttoresultat</b>                                      |      | <b>1.534.266</b> | <b>1.721.262</b> |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>         |      | <b>1.534.266</b> | <b>1.721.262</b> |
| <b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> |      | <b>1.534.266</b> | <b>1.721.262</b> |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver                   |      | 29.000           | 2.720.000        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                     |      | <b>1.563.266</b> | <b>4.441.262</b> |
| Finansielle indtægter                                      |      | 1.231            | 0                |
| Finansielle omkostninger                                   | 1    | -632.212         | -4.097.616       |
| <b>Resultat før skat</b>                                   |      | <b>932.285</b>   | <b>343.646</b>   |
| Skat af årets resultat                                     | 2    | -230.885         | -835.849         |
| <b>Årets resultat</b>                                      |      | <b>701.400</b>   | <b>-492.203</b>  |
| Overført resultat  |      | 701.400          | -492.203         |
|  |      | <b>701.400</b>   | <b>-492.203</b>  |

**Balance 31. december**

|   | Note | 2018<br>kr.       | 2017<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                   |                   |
| Investeringsejendomme                       | 3    | 33.600.000        | 33.571.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>33.600.000</b> | <b>33.571.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |      | <b>33.600.000</b> | <b>33.571.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 0                 | 41.232            |
| Andre tilgodehavender                       |      | 0                 | 1.200             |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | 67.548            | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>67.548</b>     | <b>42.432</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |      | <b>67.548</b>     | <b>42.432</b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |      | <b>33.667.548</b> | <b>33.613.432</b> |

**Balance 31. december**

|  | Note | 2018<br>kr.       | 2017<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                 |      | 125.000           | 125.000           |
| Regulering af renteswap til markedsværdi           |      | 0                 | -323.695          |
| Overført resultat                                  |      | 9.051.241         | 8.673.536         |
| <b>Egenkapital</b>                                 | 4    | <b>9.176.241</b>  | <b>8.474.841</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                       | 5    | 3.784.483         | 3.553.598         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>3.784.483</b>  | <b>3.553.598</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 15.913.380        | 12.950.139        |
| Huslejedeposita                                    |      | 1.154.884         | 1.105.520         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 6    | <b>17.068.264</b> | <b>14.055.659</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6    | 834.000           | 816.000           |
| Banker   |      | 388.196           | 256.932           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 180.863           | 40.364            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 1.956.000         | 5.643.000         |
| Anden gæld   |      | 279.501           | 773.038           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>3.638.560</b>  | <b>7.529.334</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>20.706.824</b> | <b>21.584.993</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>33.667.548</b> | <b>33.613.432</b> |
| Eventualposter mv.                                 | 7    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 8    |                   |                   |
| Nærtstående parter og ejerforhold                  | 9    |                   |                   |

## Noter til årsrapporten

|   | <u>2018</u>           | <u>2017</u>             |
|---|-----------------------|-------------------------|
|   | kr.                   | kr.                     |
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>                 |                       |                         |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 149.000               | 3.556.204               |
| Andre finansielle omkostninger                    | <u>483.212</u>        | <u>541.412</u>          |
|   | <b><u>632.212</u></b> | <b><u>4.097.616</u></b> |
| <br>  |                       |                         |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                   |                       |                         |
| Årets udskudte skat                               | 230.885               | 877.711                 |
| Regulering af skat vedrørende renteswap           | <u>0</u>              | <u>-41.862</u>          |
|   | <b><u>230.885</u></b> | <b><u>835.849</u></b>   |



## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

|  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2018                        | 24.051.953                 |
| Kostpris 31. december 2018                     | 24.051.953                 |
| Værdireguleringer 1. januar 2018               | 9.519.047                  |
| Årets værdireguleringer                        | 29.000                     |
| Værdireguleringer 31. december 2018            | 9.548.047                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b> | <b>33.600.000</b>          |

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendomme er aktuelle priser i det aktive marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsforholdene på balancedagen.

Ledelses skøn over værdien af investeringsejendomme fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Den opskrevne dagsværdi beregnes som kapitaliseret indregningsværdi for ejendomme, fastlagt ud fra forventede fremtidige leje, de nuværende lejes evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav samt relevante lokale forhold. Selskabets ledelse har valgt at optage selskabets ejendomme til en forrentningsprocent svarende til 7 %.

Afkastkravet kan, som følge af de normale markedsmekanismer i ejendomsmarkedet, afvige fra det af ledelsen fastsatte og er ikke nødvendigvis et udtryk for den værdi, et salg af ejendommene kan indbringe. Dette gælder specielt ved et eventuelt hurtigt salg.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 % af lejeindtægterne.

Markedsleje reguleringen er fastlagt til 2 % af nuværende lejeindtægt.

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7 %.

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

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50%<br>kr. | Basis<br>kr. | 0,50 %<br>kr. |
|---------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent                         | 6,50          | 7,00         | 7,50          |
| Dagsværdi                             | 36.154.000    | 33.600.000   | 31.333.000    |
| Ændring i dagsværdi                   | 2.554.000     | 0            | -2.267.000    |

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

|  | Virksomheds-<br>kapital | Regulering af<br>renteswap til<br>markedsværd<br>i | Overført<br>resultat | I alt            |
|--|-------------------------|--|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2018               | 125.000                 | -323.695   | 8.673.536            | 8.474.841        |
| Indfrielse af renteswap                  | 0                       | 323.695  | -323.695             | 0                |
| Årets resultat                           | 0                       | 0  | 701.400              | 701.400          |
| <b>Egenkapital 31.<br/>december 2018</b> | <b>125.000</b>          | <b>0</b>   | <b>9.051.241</b>     | <b>9.176.241</b> |

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.  
Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

|   | 2018<br>kr.      | 2017<br>kr.      |
|---|------------------|------------------|
| <b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>                 |                  |                  |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018           | 3.784.483        | 3.553.598        |
| <b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018</b> | <b>3.784.483</b> | <b>3.553.598</b> |
| Materielle anlægsaktiver                              | 4.177.817        | 4.014.758        |
| Skattemæssigt underskud                               | -393.334         | -461.160         |
|   | <b>3.784.483</b> | <b>3.553.598</b> |

Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:

|                                       |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| 0-1 år                                | 0                | 0                |
| 1-5 år                                | 3.784.483        | 3.553.598        |
| >5 år                                 | 0                | 0                |
| <b>Udskudt skat 31. december 2018</b> | <b>3.784.483</b> | <b>3.553.598</b> |

## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

|                                   | Gæld<br>1. januar 2018 | Gæld<br>31. december<br>2018 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | 13.766.139             | 16.747.380                   | 834.000            | 9.612.094              |
| Huslejedeposita                   | 1.105.520              | 1.154.884                    | 0                  | 0                      |
|                                   | <b>14.871.659</b>      | <b>17.902.264</b>            | <b>834.000</b>     | <b>9.612.094</b>       |

### 7 Eventualposter mv.

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Forenede Erhvervs Ejendomme A/S ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 16.747, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 33.600.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 2.850.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 2.850.000 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for kr. 0 er i selskabets egen besiddelse.

Der foreligger samhæftelse mellem selskabets moderselskab og dets datterselskaber for så vidt angår gæld til realkreditinstitutter.

Til sikkerhed for nuværende og fremtidig mellemværende med pengeinstitut har moderselskab Forenede Erhvervs Ejendomme A/S afgivet selvskyldner kaution.

## Noter til årsrapporten

### 9 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Forenede Erhvervs Ejendomme A/S

#### Øvrige nærtstående parter

Ingen

#### Transaktioner

Selskabet har gæld til tilknyttede virksomheder. Gælden forrentes på markedsmæssige vilkår.

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Forenede Erhvervs Ejendomme A/S, 9492 Blokhus