



# Asnæs Revisor A/S

---

Registreret revisionselskab

Asnæs Centret 45  
4550 Asnæs  
Telefon 5965 2000  
Telefax 5965 2033  
CVR-nr. 19 72 10 00  
info@asnaes-revisor.dk

## Asnæs Centret A/S

Asnæs Centret 1  
4550 Asnæs

CVR-nr. 31 16 96 23

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2019

---

Leo Cordua  
dirigent

MEDLEM AF  
DANSKE REVISORER

---

FSK\*

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Noter til årsrapporten	15

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Asnæs Centret A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 30. april 2019

### **Direktion**

Leo Cordua  
direktør

### **Bestyrelse**

Sven Madsen  
formand

Leo Cordua

Ole Bech

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejerne i Asnæs Centret A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Asnæs Centret A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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. 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 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

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

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## 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.

Asnæs, den 30. april 2019

Asnæs Revisor A/S  
Registreret revisionselskab  
CVR-nr. 19 72 10 00

Thomas Roland  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne35782

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Asnæs Centret A/S Asnæs Centret 1 4550 Asnæs
	CVR-nr.: 31 16 96 23
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Hjemsted: Odsherred Kommune
<b>Bestyrelse</b>	Sven Madsen, formand Leo Cordua Ole Bech
<b>Direktion</b>	Leo Cordua, direktør
<b>Revision</b>	Asnæs Revisor A/S Registreret revisionselskab Asnæs Centret 45 4550 Asnæs

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb og salg, udvikling og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 782.346, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 7.088.811.

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

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

### Oplysning om egne kapitalandele

#### Information om egne kapitalandele i virksomhedens beholdning

Pålydende værdi af egne kapitalandele i virksomhedens beholdning: 1.600.000 kr.

Procentdel af den registrerede kapital mv. af egne kapitalandele i virksomhedens beholdning: 20,0%



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Asnæs Centret A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 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

Indtægter fra salg og udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger indeholder drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, kontingenter, renholdelse mm.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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 poster direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Investeringsejendomme

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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger samt finansieringsomkostninger i opførelsesperioden.

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

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 en afkastbaseret beregning af dagsværdien.

Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet.

## Anvendt regnskabspraksis

Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Indtægter fra salg af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under nettoomsætning og indgår således i bruttoresultatet.

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

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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 nettorealiseringsværdi.

### 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.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>495.892</b>	<b>242.662</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-17.723	-17.407
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>478.169</b>	<b>225.255</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		189.000	120.773
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>667.169</b>	<b>346.028</b>
Finansielle indtægter		585	104
Finansielle omkostninger	2	-68.008	-155.572
<b>Resultat før skat</b>		<b>599.746</b>	<b>190.560</b>
Skat af årets resultat	3	182.600	48.180
<b>Årets resultat</b>		<b>782.346</b>	<b>238.740</b>
Overført resultat		782.346	238.740
		<b>782.346</b>	<b>238.740</b>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	10.407.216	10.218.215
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	98.307	116.029
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.505.523</b>	<b>10.334.244</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.505.523</b>	<b>10.334.244</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.255	13.416
Andre tilgodehavender		257.650	271.279
Udskudt skatteaktiv	6	467.500	284.900
Selskabsskat		82.000	42.000
Periodeafgrænsningsposter		15.943	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>831.348</b>	<b>611.595</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.218.728</b>	<b>832.381</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.050.076</b>	<b>1.443.976</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>12.555.599</b>	<b>11.778.220</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		8.000.000	8.000.000
Overført resultat		-911.189	-1.693.534
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b><u>7.088.811</u></b>	<b><u>6.306.466</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.949.000	5.008.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b><u>4.949.000</u></b>	<b><u>5.008.000</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	59.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		122.864	30.000
Anden gæld		25.170	88.200
Periodeafgrænsningsposter		0	17.400
Deposita		310.754	328.154
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>517.788</u></b>	<b><u>463.754</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.466.788</u></b>	<b><u>5.471.754</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>12.555.599</u></b>	<b><u>11.778.220</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>17.723</u>	<u>17.407</u>
	<b><u>17.723</u></b>	<b><u>17.407</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	68.008	141.807
Rentetillæg selskabsskat	<u>0</u>	<u>13.765</u>
	<b><u>68.008</u></b>	<b><u>155.572</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>-182.600</u>	<u>-48.180</u>
	<b><u>-182.600</u></b>	<b><u>-48.180</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	16.618.562
Kostpris 31. december 2018	16.618.562
Værdireguleringer 1. januar 2018	-6.400.346
Årets værdireguleringer	189.000
Værdireguleringer 31. december 2018	-6.211.346
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>10.407.216</b>
Finansieringsudgifter indregnet i kostpris	728.002

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,5 % - 7,5 %. Det kan opgøres til 7,0 %.

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

	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,50	7,00	7,50
Dagsværdi	11.193.216	10.407.216	9.726.216
Ændring i dagsværdi	786.000	0	-681.000

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	294.936
Kostpris 31. december 2018	294.936
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	178.906
Årets afskrivninger	17.723
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	196.629
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>98.307</b>
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	0

### 6 Hensættelse til udskudt skat

	2018 <small>kr.</small>	2017 <small>kr.</small>
Materielle anlægsaktiver	-623.920	-759.416
Låneomkostninger	-23.756	-23.756
Nedskrevet til vurderet værdi	192.722	506.867
Skattemæssigt underskud	-205.268	-8.595
Overført til udskudt skatteaktiv	660.222	284.900
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	660.222	791.767
Nedskrivning til vurderet værdi	-192.722	-506.867
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>467.500</b>	<b>284.900</b>

## Noter

### 7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	8.000.000	-1.693.535	6.306.465
Årets resultat	0	782.346	782.346
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>8.000.000</b>	<b>-911.189</b>	<b>7.088.811</b>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Den 14. oktober 2016 erhvervede virksomheden nom. 1.600.000 af sine egne aktier, svarende til 20%. Den samlede betaling for aktierne udgjorde kr. 700.000, som er trukket fra overført resultat under egenkapitalen. Disse aktier er ikke annulleret og besiddes derfor som egne aktier. Selskabet kan således sælge disse aktier på et senere tidspunkt. Aktierne er erhvervet som led i virksomhedens strategi.

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.008.000	5.008.000	59.000	4.045.811
	<b>5.008.000</b>	<b>5.008.000</b>	<b>59.000</b>	<b>4.045.811</b>

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Dragsholm Sparekasse har stillet garanti overfor hovedentreprenør for ialt kr. 7.278.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Asnæs Centret er der tinglyst anden hæftelse med kr. 42.000 på alle ejerlejligheder.

Til sikkerhed for Grundejerforeningen Asnæs Centertorv er der tinglyst anden hæftelse med kr. 108.000 på ejerlejlighed nr. 21 og 22.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Realkredit A/S er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 2g Asnæs By, Asnæs ejerlejlighed nr. 16, 21 og 22 med kr. 6.595.000. Ejerlejlighedernes værdi er i årsrapporten indregnet med kr. 10.223.000. Disse indgår i regnskabsposten "Investeringsjendomme" under materielle anlægsaktiver.