

## Nørreparken Herning A/S

Havnealle 3, 1.  
8700 Horsens

CVR-nr. 31 28 04 78

## Årsrapport for 2019

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. maj 2020

---

Henrik Morris Clausen  
dirigent



## 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	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14



## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Nørreparken Herning 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 16. maj 2020

### Direktion

Henrik Morris Clausen  
direktør

### Bestyrelse

Merete Mølsted Mulvad  
formand

Henrik Morris Clausen

Tobias Morris Mulvad

Louise Morris Jones



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejerne i Nørreparken Herning A/S*

#### **Konklusion**

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

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



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Vildbjerg, den 16. maj 2020

**Damgaard & Enevoldsen**  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 24 25 77 70

Niels Bjerg  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne196



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Nørreparken Herning A/S Havnealle 3, 1. 8700 Horsens
	Telefon: +45 2046 6270
	E-mail: henrik.clausen@vildbjerg.dk
	CVR-nr.: 31 28 04 78
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	Stiftet: 29. februar 2008
	Regnskabsår: 12. regnskabsår
	Hjemsted: Horsens Kommune
<b>Bestyrelse</b>	Merete Mølsted Mulvad, formand Henrik Morris Clausen Tobias Morris Mulvad Louise Morris Jones
<b>Direktion</b>	Henrik Morris Clausen, direktør
<b>Revision</b>	Damgaard & Enevoldsen Registreret Revisionsaktieselskab Pugdølsvænget 2 7480 Vildbjerg
<b>Advokat</b>	Spektrum Advokater Poulsgade 6-8, 3. sal DK-7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 47 DK-1780 København K.
<b>Ejerforhold</b>	CM Advise ApS, CVR.nr. 32 76 87 09 LMJ Holding 2019 ApS, CVR.nr. 40 92 21 13 TMM Holding 2019 ApS, CVR.nr. 40 92 21 99



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af 59 ejerlejligheder beliggende i et samlet boligkompleks i Herning midtby.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets udlejningsejendomme indregnes til dagsværdi efter regler om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Opgørelse til dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Det korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med en relevant diskonteringsfaktor til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

### Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er diskonteringsfaktoren som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Diskonteringsfaktoren er af ledelsen fastsat til 4,75 % (5% i 2018) og er vurderet ud fra ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand, udlejningspotentiale samt aktuelle udbud af sammenlignelige ejendomme mv. Fremgangsmåden for opgørelsen af dagsværdi er identisk med forrige år og understøttes i året af uvildig erhvervsmæglervurdering samt konkrete købstilbud fra professionelle investorer der overstiger den aktuelle værdianalyse.

### Følsomhedsanalyse

Der er følgelig usikkerhed forbundet med fastlæggelse af afkastkravet. En stigning i afkastkravet på 0,25 % ville reducere ejendomsværdien med 3,77 mio. og et fald i afkastkravet med 0,25 % ville forøge ejendomsværdien med 4,21 mio. pr. balancedagen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultat før skat er realiseret med kr. 4,97 mio.

Heraf udgør værdiregulering af selskabets ejendomme til dagsværdi kr. 4,95 mio.

Resultat er af ledelsen vurderet som værende tilfredsstillende.





## Ledelsesberetning

Kapitalforhold.

Ultimo regnskabsåret udgør selskabets egenkapital kr. 10,1 mio.

Selskabets kapitalejer understøtter selskabets finansiering med et ansvarligt lån på kr. 7,6 mio.

Den samlede ansvarlige kapital udgør dermed kr. 17,7 mio. svarende til en soliditet på 22,9%.

Det ansvarlige lån er afdragsfrit, men kan fremadrettet afdrages i det omfang, selskabets soliditet inkl. ansvarlig lånekapital, ikke bringes under 20%.

Selskabet har ingen kortfristede rentebærende forpligtelser og kapitalberedskabet vurderes som værende tilstrækkelig.

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Resultat for det kommende år ekskl. dagsværdiregulering ventes betydelig forbedret i det kommende år.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke det kommende års forventninger samt selskabets finansielle stilling i øvrigt.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nørreparken A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter der er periodesieret således, at de dækker perioden frem til regnskabsåret udløb, Optrævede bidrag til dækning af varme indgår i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

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



## Anvendt regnskabspraksis

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsejendomme.

### **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, 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 måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt forrentningskrav.

Efterfølgende forbedringer tillægges anskaffessummen på investeringsejendommen, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til forventede tab.

#### **Likvider**

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### 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.

Ændring 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. 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 tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.161.259</b>	<b>2.833</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.950.000	750
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>7.111.259</b>	<b>3.583</b>
Finansielle omkostninger	1	-2.145.695	-1.941
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.965.564</b>	<b>1.642</b>
Skat af årets resultat		-1.092.422	-361
<b>Årets resultat</b>		<b>3.873.142</b>	<b>1.281</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.873.142	1.281
		<b>3.873.142</b>	<b>1.281</b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>77.100.000</u>	<u>72.150</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>77.100.000</b></u>	<u><b>72.150</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>77.100.000</b></u>	<u><b>72.150</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>142.859</u>	<u>103</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>142.859</b></u>	<u><b>103</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>25.027</b></u>	<u><b>412</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>167.886</b></u>	<u><b>515</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>77.267.886</b></u></u>	<u><u><b>72.665</b></u></u>



## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		9.548.621	5.388
<b>Egenkapital</b>	3	<b>10.048.621</b>	<b>5.888</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.028.749	1.921
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.028.749</b>	<b>1.921</b>
Ansvarlig lånekapital		7.600.000	7.600
Gæld til realkreditinstitutter		53.520.718	53.899
Anden gæld		1.453.769	1.324
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>62.574.487</b>	<b>62.823</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	929.722	1.282
Leverandører af varer og tjenesteydelser		159.316	212
Gæld til tilknyttede virksomheder		200.000	0
Selskabsskat		66.396	301
Anden gæld		260.595	238
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.616.029</b>	<b>2.033</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>64.190.516</b>	<b>64.856</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>77.267.886</b>	<b>72.665</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## Noter

	2019 <small>kr.</small>	2018 <small>t.kr.</small>	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	228.000	228	
Andre finansielle omkostninger	1.555.848	1.713	
Kursreguleringer omkostninger	361.847	0	
	<b>2.145.695</b>	<b>1.941</b>	
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2019		63.223.321	
Kostpris 31. december 2019		63.223.321	
Værdiregulering til dagsværdi 1. januar 2019		8.926.679	
Årets værdiregulering		4.950.000	
Værdiregulering til dagsværdi 31. december 2019		13.876.679	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<b>77.100.000</b>	
<b>3 Egenkapital</b>	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	5.388.193	5.888.193
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	368.315	368.315
Årets resultat	0	3.873.142	3.873.142
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-81.029	-81.029
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>500.000</b>	<b>9.548.621</b>	<b>10.048.621</b>





## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	7.600.000	7.600.000	0	7.600.000
Gæld til realkreditinstitutter	54.812.954	54.450.440	929.722	50.678.945
Anden gæld	1.324.519	1.453.769	0	1.453.769
Renteswap	368.315	0	0	0
	<b>64.105.788</b>	<b>63.504.209</b>	<b>929.722</b>	<b>59.732.714</b>

Anden gæld omfatter modtaget huslejedepositum og forudbetalt husleje. Tilbagebetalinger ved fraflytning modsvares af tilsvarende indbetalinger ved genudlejning. Med samme begrundelse forventes det at restgælden er uændret om 5 år.

### 5 Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af selskabets investeringsejendom er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er i ledelsesberetningen redegjort detaljeret for denne usikkerhed.

Investeringsejendomme består af 59 ejerlejligheder beliggende i et samlet boligkompleks i Herning midtby. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

De gennemsnitlige driftsindtægter vurderes i alt at udgøre 4.369 t. kr. for de 59 ejerlejligheder, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. m<sup>2</sup> på kr. 989. Årlige driftsomkostninger inklusive vedligeholdelse på t. kr. 805. Udlejningsprocenten udgør 100%, hvilket også er realiseret i 2019.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomsstyper på nyere boligejendomme i Herning.

Følsomhedsanalyse:

Stigning i afkastgrad på 0,25% medfører et fald i ejendomsværdien på kr. 3,8 mio.

Fald i afkastgrad på 0,25% medfører en stigning i ejendomsværdien på kr. 4,2 mio.

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Cm Advise ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 54.450, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 77.100.



## Noter

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t. kr. 5.000 i investeringsejendomme. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t. kr. 5.000 til sikkerhed for bankgæld.