

# **Tirsbæk Bakker Udlejning A/S**

**Havneparken 14B, 3.  
7100 Vejle**

**CVR-nr. 31 28 29 50**

**Årsrapport for 2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26. juni 2019

---

Erik Svanvig  
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	7
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	11
Balance 30. april	12
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Tirsbæk Bakker Udlejning 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. 30. april 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26. juni 2019

### **Direktion**

Morten Hansen  
direktør

### **Bestyrelse**

Erik Svanvig  
formand

Lotte Preisler

Morten Hansen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Til kapitalejeren i Tirsbæk Bakker Udlejning A/S***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Tirsbæk Bakker Udlejning A/S for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, 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. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 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.

## 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.

Trekantområdet, den 26. juni 2019

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30224

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Tirsbæk Bakker Udlejning A/S  
Havneparken 14B, 3.  
7100 Vejle

CVR-nr.: 31 28 29 50

Regnskabsperiode: 1. maj 2018 - 30. april 2019

Hjemsted: Vejle

### Bestyrelse

Erik Svanvig, formand  
Lotte Preisler  
Morten Hansen

### Direktion

Morten Hansen, direktør

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at forestå udstykning og opførelse af tæt lavt byggeri, udlejning og dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 1.482.860, og selskabets balance pr. 30. april 2019 udviser en egenkapital på kr. 32.077.650.

Ultimo regnskabsåret er 86 boliger opført og udlejet. Værdiansættelsen af boligerne til dagsværdi har medført en værdiregulering på i alt kr. 7,2 mio.

Yderligere 46 boliger er under opførelse og der forventes færdiggørelse af i alt 43 af boligerne i regnskabsåret 2019/20.

I regnskabsåret 19/20 påbegyndes opførelse af yderligere 72 boliger.

### **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 Tirsbæk Bakker Udlejning A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

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

### **Nettoomsætning**

Ved salg af grunde og tjenesteydelser indregnes omsætningen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, nettomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

### ***Investeringsjendomme***

Investeringsjendomme 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.

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

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Finansieringsomkostninger indregnes ikke i kostprisen i opførelsesperioder.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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 anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. april 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## **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 acontoskatte.

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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabel forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.486.837</b>	<b>8.725.152</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>2.852.743</u>	<u>6.867.288</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.339.580</b>	<b>15.592.440</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-3.579.503</u>	<u>-4.299.398</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.760.077</b>	<b>11.293.042</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-277.217</u>	<u>-2.484.469</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.482.860</u></b>	<b><u>8.808.573</u></b>
Overført resultat		<u>1.482.860</u>	<u>8.808.573</u>
		<b><u>1.482.860</u></b>	<b><u>8.808.573</u></b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	164.827.529	77.770.700
Grunde og bygninger	5	25.819.327	34.440.195
Materielle anlægsaktiver under udførelse	5	<u>38.587.978</u>	<u>42.268.036</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>229.234.834</u></b>	<b><u>154.478.931</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>229.234.834</u></b>	<b><u>154.478.931</u></b>
Andre tilgodehavender		224.652	336.681
Selskabsskat		45.809	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>315.399</u>	<u>44.205</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>585.860</u></b>	<b><u>380.886</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>822.151</u></b>	<b><u>4.419.079</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.408.011</u></b>	<b><u>4.799.965</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>230.642.845</u></b>	<b><u>159.278.896</u></b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		<u>27.077.650</u>	<u>25.594.790</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>32.077.650</u></b>	<b><u>30.594.790</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>755.694</u>	<u>432.668</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>755.694</u></b>	<b><u>432.668</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>121.208.792</u>	<u>62.996.249</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>121.208.792</u></b>	<b><u>62.996.249</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	2.566.506	2.208.849
Kreditinstitutter		33.281.250	24.888.120
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.722.442	13.936.383
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.355.942	20.529.659
Selskabsskat		0	1.408.223
Anden gæld		194.069	186.619
Depositum og forudbetalt husleje		<u>4.480.500</u>	<u>2.097.336</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>76.600.709</u></b>	<b><u>65.255.189</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>197.809.501</u></b>	<b><u>128.251.438</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>230.642.845</u></b>	<b><u>159.278.896</u></b>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>2.852.743</u>	<u>6.867.288</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>2.852.743</b></u>	<u><b>6.867.288</b></u>
	<u><b>2.852.743</b></u>	<u><b>6.867.288</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	826.282	1.043.071
Andre finansielle omkostninger	<u>2.753.221</u>	<u>3.256.327</u>
	<u><b>3.579.503</b></u>	<u><b>4.299.398</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-45.809	1.408.223
Årets udskudte skat	<u>323.026</u>	<u>1.076.246</u>
	<u><b>277.217</b></u>	<u><b>2.484.469</b></u>



## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2018	73.458.779
Tilgang i årets løb	41.936.050
Overførsler i årets løb	<u>42.268.036</u>
Kostpris 30. april 2019	<u>157.662.865</u>
Værdireguleringer 1. maj 2018	4.311.921
Årets værdireguleringer	<u>2.852.743</u>
Værdireguleringer 30. april 2019	<u>7.164.664</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019</b>	<b><u><u>164.827.529</u></u></b>

#### **Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkastkrav på 5,0%. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlige tilgængelige markedsrapporter, for boligejendomme med en standard beliggenhed i området.

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

En forøgelse af afkastkravet på 0,5% vil medføre et nedskrivningsbehov i niveauet TDKK 14.984.

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. maj 2018	34.440.194	42.268.036
Tilgang i årets løb	3.267.927	26.699.184
Overførsler i årets løb	-11.888.794	-30.379.242
Kostpris 30. april 2019	<u>25.819.327</u>	<u>38.587.978</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2018	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2019	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019</b>	<b><u>25.819.327</u></b>	<b><u>38.587.978</u></b>

### 6 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2018	5.000.000	25.594.790	30.594.790
Årets resultat	0	1.482.860	1.482.860
<b>Egenkapital 30. april 2019</b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>27.077.650</u></b>	<b><u>32.077.650</u></b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2018	Gæld 30. april 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>65.205.098</u>	<u>123.775.298</u>	<u>2.566.506</u>	<u>116.404.484</u>
	<b><u>65.205.098</u></b>	<b><u>123.775.298</u></b>	<b><u>2.566.506</u></b>	<b><u>116.404.484</u></b>

## Noter

### 8 Eventualposter m.v.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten af Omnia Invest A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 48.560, der giver pant i investeringsejendomme og grunde til en samlet regnskabsmæssig værdi af

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
	<u>190.646.857</u>	<u>112.210.895</u>
	<u><b>190.646.857</b></u>	<u><b>112.210.895</b></u>

Til sikkerhed for realkreditinstitutter er der stillet realkreditejerpantebreve på i alt TDKK 131.298.