

CS Ejendomsinvest A/S
Strandvejen 24, 8721 Daugård

Årsrapport for
2019

CVR-nr. 32 26 93 62

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. marts 2020.

Anders Christian Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Resultatopgørelse
- 13 Balance
- 15 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for CS Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 2. marts 2020

Direktion

Anders Christian Sørensen
Direktør

Bestyrelse

Allan Højgaard
Næstformand

Henrik Svanstrøm Luxhøj
Formand

Anders Christian Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i CS Ejendomsinvest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CS Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

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 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 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.

Vejle, den 2. marts 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen
statsautoriseret revisor
mne24854

Selskabsoplysninger

Selskabet	CS Ejendomsinvest A/S Strandvejen 24 8721 Daugård
	CVR-nr.: 32 26 93 62
	Stiftet: 23. juni 2009
	Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019
Bestyrelse	Allan Højgaard, Næstformand Henrik Svanstrøm Luxhøi, Formand Anders Christian Sørensen
Direktion	Anders Christian Sørensen, Direktør
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gunhilds Plads 2 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af fast ejendom samt køb, renovering og salg heraf.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig og en investors rentekrav dermed ændres, vil ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Under hensyntagen til de generelle markedsforhold og ejendommenes forhold, herunder beliggenhed, type mv., er der anvendt et afkastkrav i gennemsnit 6,09 %. I vurderingen af afkastkravet skal tages højde for, at vores strategi er, at vi kun investerer, hvor vi kan få et løbende positivt afkast uden at indregne en eventuel fremtidig realisationsgevinst. Vores ejendomme er derfor placeret uden for landets to største byer. Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.164 t.kr. mod 1.743 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.586 t.kr. mod -643 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Vi har gennem året haft fokus på at optimere driften i den eksisterende portefølje i overensstemmelse med strategien. Dette betyder, at vi lige nu er i gang med at optimere hele vores portefølje gennem renoveringer og i et vist omfang gennem frasalg af ikke strategiske ejendomme, således at den samlede portefølje er fuldt ud driftsoptimeret i løbet af 1-2 år.

I vores løbende investeringer har vi fokus på, at der skal være et tilfredsstillende løbende afkast i den enkelte ejendom, således at driften er overskudsgivende efter alle udgifter inkl. renter - uden værdireguleringer på investeringsejendomme.

I sammenhæng med et bankskifte er vi sammen med vores finansielle partner også i gang med at se på sammensætningen af vores samlede finansiering. Vi arbejder frem mod en situation, hvor koncernen samlet har omkring 50 % af sin finansiering i fast rente. Vi forventer for nærværende ingen afmatning på vores marked på kort sigt, men anser det for rettidig omhu, at vi allerede nu forbereder koncernens risikoprofil på, at der kan risikere at komme en korrektion i markedet i løbet af de kommende par år.

Vi forventer et resultat for det kommende år uden værdireguleringer på niveau med indeværende år. Vores strategi omkring optimering af alle ejendomme vil bidrage med en større indtjening, men samtidig forventes en omlægning af dele af gælden til fast rente at bidrage negativt til den løbende indtjening.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CS Ejendomsinvest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter samt opkrævede fællesomkostninger. Disse indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Anvendt regnskabspraksis

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse omfatter beløb svarende til lån eller sikkerhedsstillelse i forbindelse med etablering af lovlig selvfinansiering. Et beløb svarende til lånet eller sikkerhedsstillelsen omklassificeres fra "Overført resultat" til "Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse".

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Udskudt skat er skatten af alle 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.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	2.163.901	1.743.108
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	372.460	-1.275.512
2 Personaleomkostninger	0	72.983
Andre driftsomkostninger	0	-25.562
Driftsresultat	2.536.361	515.017
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	38.561	-167.948
Andre finansielle indtægter	51.605	46.989
3 Øvrige finansielle omkostninger	-595.335	-1.108.501
Resultat før skat	2.031.192	-714.443
Skat af årets resultat	-444.998	71.813
Årets resultat	1.586.194	-642.630
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-374.788	-2.563.373
Udbytte for regnskabsåret	0	2.500.000
Overføres til overført resultat	1.960.982	0
Disponeret fra overført resultat	0	-579.257
Disponeret i alt	1.586.194	-642.630

Balance 31. december

Aktiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	41.768.830	39.609.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>41.768.830</u>	<u>39.609.000</u>
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	774.307	1.399.095
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>774.307</u>	<u>1.399.095</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>42.543.137</u>	<u>41.008.095</u>
Omsætningsaktiver			
	Fremstillede varer og handelsvarer	0	34.099
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>34.099</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.228	21.499
	Andre tilgodehavender	167.205	233.763
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	66.407	3.681.587
	Periodeafgrænsningsposter	59.365	77.009
	Tilgodehavender i alt	<u>310.205</u>	<u>4.013.858</u>
	Likvide beholdninger	<u>21.359</u>	<u>75</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>331.564</u>	<u>4.048.032</u>
	Aktiver i alt	<u>42.874.701</u>	<u>45.056.127</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	750.000	750.000
8 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	674.307	1.049.095
9 Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	3.700.000	3.700.000
10 Overført resultat	7.323.915	5.362.933
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.500.000
Egenkapital i alt	12.448.222	13.362.028
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	667.701	568.895
Hensatte forpligtelser i alt	667.701	568.895
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	24.881.716	26.036.450
11 Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.881.716	26.036.450
11 Kortfristet del af langfristet gæld	1.184.792	1.197.361
Gæld til pengeinstitutter	17.913	75.067
Leverandører af varer og tjenesteydelser	460.534	201.778
Gæld til associerede virksomheder	917.972	2.161.705
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.071.489	9.319
Selskabsskat	561.075	319.448
Anden gæld	654.032	1.114.821
Periodeafgrænsningsposter	9.255	9.255
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.877.062	5.088.754
Gældsforpligtelser i alt	29.758.778	31.125.204
Passiver i alt	42.874.701	45.056.127
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		

Noter

	2019	2018
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	372.460	338.482
Fortjeneste/tab ved afhændelse af ejendomme	0	-1.613.994
	372.460	-1.275.512
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	-74.931
Personaleomkostninger i øvrigt	0	1.948
	0	-72.983
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	595.335	1.108.501
	595.335	1.108.501
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	0	246.180
Afgang i årets løb	0	-206.180
Kostpris ultimo	0	40.000
Af- og nedskrivninger primo	0	-60.618
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	20.618
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-40.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	36.812.522	56.913.632
Tilgang i årets løb	1.787.370	2.584.988
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-22.686.098</u>
Kostpris ultimo	<u>38.599.892</u>	<u>36.812.522</u>
Regulering til dagsværdi primo	2.796.478	5.292.368
Årets regulering til dagsværdi	372.460	338.482
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-2.834.372</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>3.168.938</u>	<u>2.796.478</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>41.768.830</u>	<u>39.609.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,48
Højeste afkastprocent	8,03
Laveste afkastprocent	5,04

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,50 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.629 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 12.448 t.kr. til 10.397 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
6. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	350.000	370.000
Afgang i årets løb	<u>-250.000</u>	<u>-20.000</u>
Kostpris ultimo	<u>100.000</u>	<u>350.000</u>
Opskrivninger primo	1.049.095	3.612.468
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	38.564	-183.373
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-413.352	20.000
Udbytte	<u>0</u>	<u>-2.400.000</u>
Opskrivninger ultimo	<u>674.307</u>	<u>1.049.095</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>774.307</u>	<u>1.399.095</u>
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Bent Nielsen ApS	Vejle	33,33 %
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>750.000</u>	<u>750.000</u>
	<u>750.000</u>	<u>750.000</u>
8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	1.049.095	3.612.468
Resultatandel	<u>-374.788</u>	<u>-2.563.373</u>
	<u>674.307</u>	<u>1.049.095</u>
9. Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse primo	3.700.000	0
Reserve for udlån til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>3.700.000</u>
	<u>3.700.000</u>	<u>3.700.000</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
10. Overført resultat		
Overført resultat primo	5.362.933	9.642.190
Årets overførte overskud eller underskud	1.960.982	-579.257
Overført til Reserve for udlån og sikkerhedsstillelser	0	-3.700.000
	<u>7.323.915</u>	<u>5.362.933</u>

11. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	26.066.508	1.184.792	24.881.716	19.287.872
	<u>26.066.508</u>	<u>1.184.792</u>	<u>24.881.716</u>	<u>19.287.872</u>

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 26.067 t.kr., er der givet pant i investeringsjendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 41.769 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.900 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsjendomme.

13. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for associeret virksomheds gæld til pengeinstitut. Dette udgør pr. 31. december 2019 i alt 519 t.kr.