



POB Ejendomme ApS

**Gl. Skovvej 38
4470 Svebølle**

CVR-nr 32 57 09 92

ÅRSRAPPORT 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18/3 2019



Dirigent (Underskrift)

PAW M. BECKER
Dirigent (Blokbogstaver)



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Virksomhedsoplysninger mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for POB Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

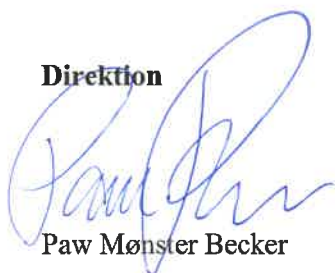
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svebølle, den 4. marts 2019

Direktion



Paw Mønster Becker



Bruno Jensen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i POB Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for POB Ejendomme ApS for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 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 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.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.




Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Allerød, den 4. marts 2019

Nejstgaard & Vetlov
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr 12 86 86 93



Lars Hansen Larsø
Statsautoriseret revisor
mne33697



Selskabsoplysninger

Selskabet	POB Ejendomme ApS Gl. Skovvej 38 4470 Svebølle
	CVR-nr: 32 57 09 92 Stiftet: 1. oktober 2009 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Paw Mønster Becker Bruno Jensen
Pengeinstitut	Jyske Bank Nytorg 12 4400 Kalundborg
Advokat	Advokatfirmaet Klaus Sell Ahlgade 23A 4281 Gørlev
Revisor	Nejstgaard & Vetlov Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Gydevang 39-41 3450 Allerød



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning, samt køb og salg af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2017/18 udviser et resultat på t.kr. 1.218.

Ledelsen anser årets driftsresultat for værende tilfredsstillende, og forventer fortsat positive resultater de kommende år.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør t.kr. 14.410. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % -point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 764, jf. omtale heraf i regnskabsnote.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for POB Ejendomme ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter fra investeringsejendomme

Lejeindtægter fra investeringsejendomme omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter og medregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejeindtægter vedrører regnskabsårets periode.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme består af årets værdireguleringer til dagsværdi.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.



Anvendt regnskabspraksis

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af sælgerpantebreve indregnes til anslået kursværdi.

Varebeholdninger

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

Kostprisen på ejendomme til videresalg omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationsværdi.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



Resultatopgørelse

1. oktober - 30. september

Note	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	1.651.820	1.293
Andre driftsindtægter	0	8
Investeringsejendommens driftsomkostninger	-725.572	-404
Andre eksterne omkostninger	-71.512	-137
BRUTTORESULTAT	854.736	760
1 Personaleomkostninger	-36.720	-38
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-11
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	818.016	711
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	938.397	1.101
DRIFTSRESULTAT	1.756.413	1.812
Andre finansielle indtægter	14.891	10
Andre finansielle omkostninger	-224.576	-206
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.546.728	1.616
3 Skat af årets resultat	-328.873	-366
ÅRETS RESULTAT	1.217.855	1.250
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.217.855	1.250
DISPONERET I ALT	1.217.855	1.250



Balance 30. september

AKTIVER

Note	2018 kr.	2017 tkr.
4 Investeringsejendomme	14.410.371	12.476
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver	14.410.371	12.476
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	34
Finansielle anlægsaktiver	0	34
ANLÆGSAKTIVER	14.410.371	12.510
Handelsejendomme	0	127
Varebeholdninger	0	127
Andre tilgodehavender	431.602	308
Periodeafgrænsningsposter	29.191	22
Tilgodehavender	460.793	330
Likvide beholdninger	1.000	197
OMSÆTNINGSAKTIVER	461.793	654
AKTIVER	14.872.164	13.164



Balance 30. september

PASSIVER

Note	2018 kr.	2017 tkr.
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	5.127.600	3.910
5 EGENKAPITAL	5.252.600	4.035
Hensættelse til udskudt skat	600.805	409
HENSATTE FORPLIGTELSER	600.805	409
Gæld til realkreditinstitutter	4.050.412	4.073
Kreditinstitutter	2.917.217	2.450
6 Langfristede gældsforpligtelser	6.967.629	6.523
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	253.230	132
Kreditinstitutter	485.058	277
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.250	35
Selskabsskat	216.692	153
Anden gæld	1.090.900	1.600
Kortfristede gældsforpligtelser	2.051.130	2.197
GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET)	9.018.759	8.720
PASSIVER	14.872.164	13.164

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	36.720	38
	<u>36.720</u>	<u>38</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	11
	<u>0</u>	<u>11</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	137.104	138
Regulering af udskudt skat	191.769	228
	<u>328.873</u>	<u>366</u>



Noter

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. oktober 2017	10.624.474	23.380
Årets tilgang	995.777	0
Afgang	0	0
Kostpris 30. september 2018	11.620.251	23.380
Opskrivninger 1. oktober 2017	1.851.723	0
Opskrivninger	938.397	0
Opskrivninger 30. september 2018	2.790.120	0
Af-/nedskrivninger 1. oktober 2017	0	-23.380
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	0	0
Af-/nedskrivninger 30. september 2018	0	-23.380
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	14.410.371	0

Selskabets investeringsejendomme består af 18 boligejendomme på i alt 2.392 m² beliggende på Vestsjælland.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkrav er fastsat til mellem 6,5 – 18,0 % (vægtet gennemsnit 9,04% - sidste regnskabsår 9,44%). Hver enkelt ejendoms afkastkrav er vurderet i forhold til ledelsens kendskab til nærområdet – herunder den demografiske sammensætning og aktuelle udvikling i de mindre byområder.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % -point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 764.

For alle boligejendomme er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 92-98% fortsættes i 2018/2019 svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 736 kr./m².



Noter

	1/10 2017	Forslag til resultatdisponering	30/9 2018
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	3.909.745	1.217.855	5.127.600
	4.034.745	1.217.855	5.252.600

Anpartskapitalen er fordelt således:

125 anpartar á nom 1.000			125.000
			125.000

	1/10 2017 Gæld i alt	30/9 2018 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	4.072.556	4.050.412	0	3.605.964
Kreditinstitutter	2.581.877	3.170.447	253.230	5.745.657
	6.654.433	7.220.859	253.230	9.351.621

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser i virksomheden.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.050, er der givet pant stort t.kr. 5.558 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør t.kr. 6.191.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, tkr. 3.170 er der tinglyst pantebrev stort tkr. 3.981 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør tkr. 8.002.