

THL Ejendomme ApS
Siriusvej 17, 7430 Ikast

CVR-nr. 33 63 77 13

Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2020.

Thomas Lund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for THL Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 12. februar 2020

Direktion

Thomas Lund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i THL Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for THL Ejendomme ApS 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.

Silkeborg, den 12. februar 2020

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

René Meilandt Mortensen

statsautoriseret revisor
mne32101

Selskabsoplysninger

Selskabet	THL Ejendomme ApS Siriusvej 17 7430 Ikast
	CVR-nr.: 33 63 77 13 Stiftet: 27. april 2011 Hjemsted: Ikast Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Lund
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Ballevej 2 B 8600 Silkeborg
Bankforbindelse	Sydbank A/S, Dalgasgade 22, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve byggevirksomhed, handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 949 t.kr. mod 1.296 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.141 t.kr. mod 474 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for THL Ejendomme ApS 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 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 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 samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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.

Af- og nedskrivninger

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

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.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, 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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Tilgodehavender

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostprisen af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer og forventede tab. Igangværende arbejder for fremmed regning er kendetegnet ved, at de producerede varer indeholder en høj grad af individualisering af hensyn til design. Desuden er det et krav, at der inden påbegyndelsen af arbejdet er indgået bindende kontrakt, der medfører bod eller erstatning ved senere ophævelse.

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 samtidig.

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 nettorealisationseværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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	949.000	1.296.026
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.325.000	72.436
1 Personaleomkostninger	-69.066	-78.869
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-86.787	-176.067
Driftsresultat	2.118.147	1.113.526
2 Øvrige finansielle omkostninger	-626.827	-504.010
Resultat før skat	1.491.320	609.516
3 Skat af årets resultat	-350.019	-135.467
Årets resultat	1.141.301	474.049
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.141.301	474.049
Disponeret i alt	1.141.301	474.049

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	65.916	344.624
5 Investeringsejendomme	23.500.000	25.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.565.916</u>	<u>25.744.624</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>23.565.916</u>	<u>25.744.624</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	43.819	248.345
6 Igangværende arbejder for fremmed regning	0	235.108
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.138	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	18.556
Andre tilgodehavender	42.729	15.000
Tilgodehavender i alt	<u>91.686</u>	<u>517.009</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>91.686</u>	<u>517.009</u>
Aktiver i alt	<u>23.657.602</u>	<u>26.261.633</u>

Balance 31. december

Passiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
7	Anpartskapital	80.000	80.000
8	Overført resultat	5.945.469	4.804.168
	Egenkapital i alt	<u>6.025.469</u>	<u>4.884.168</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.245.670	1.088.437
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.245.670</u>	<u>1.088.437</u>
 Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	13.133.720	15.391.716
	Deposita	391.460	372.268
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.525.180</u>	<u>15.763.984</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	313.073	415.593
	Gæld til pengeinstitutter	2.040.302	3.518.172
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	105.095	378.081
	Selskabsskat	182.786	0
	Anden gæld	196.540	213.198
	Periodeafgrænsningsposter	23.487	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.861.283</u>	<u>4.525.044</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>16.386.463</u>	<u>20.289.028</u>
	Passiver i alt	<u>23.657.602</u>	<u>26.261.633</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2019	2018
1. Personaleomkostninger		
Pensioner	63.520	54.664
Andre omkostninger til social sikring	5.175	6.564
Personaleomkostninger i øvrigt	371	17.641
	69.066	78.869
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	626.827	504.010
	626.827	504.010
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	192.786	81.444
Årets regulering af udskudt skat	157.233	54.023
	350.019	135.467
	31/12 2019	31/12 2018
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	857.046	861.924
Tilgang i årets løb	0	28.217
Afgang i årets løb	-340.000	-33.095
Kostpris 31. december	517.046	857.046
Af- og nedskrivninger 1. januar	-512.422	-361.450
Årets af-/nedskrivninger	-118.933	-178.407
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	180.225	27.435
Af- og nedskrivninger 31. december	-451.130	-512.422
Regnskabsmæssig værdi 31. december	65.916	344.624

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	20.733.003	20.605.439
Tilgang i årets løb	0	127.564
Afgang i årets løb	-2.440.789	0
Kostpris 31. december	18.292.214	20.733.003
Regulering til dagsværdi 1. januar	4.666.997	4.594.561
Årets regulering til dagsværdi	1.200.000	72.436
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-659.211	0
Regulering til dagsværdi 31. december	5.207.786	4.666.997
Regnskabsmæssig værdi 31. december	23.500.000	25.400.000

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 og eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder samt vedligeholdelsestilstand.

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	5,3 %
Højeste afkastprocent	6,3 %
Laveste afkastprocent	4,3 %

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.

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4,3	28.907.271	23.500.000	5.407.271
6,3	19.796.880	23.500.000	-3.703.120
		<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
6. Igangværende arbejder for fremmed regning			
Kostpris af periodens produktion		0	1.355.108
Modtagne acontobetalinge		0	-1.120.000
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto		<u>0</u>	<u>235.108</u>
7. Anpartskapital			
Anpartskapital 1. januar		<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
		80.000	80.000
8. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar		4.804.168	4.330.119
Årets overførte overskud eller underskud		<u>1.141.301</u>	<u>474.049</u>
		5.945.469	4.804.168

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Totalkredit	2.326.606	2.360.871
Nykredit	6.514.207	8.843.486
DLR Kredit	4.510.000	4.501.764
Amortisering af gæld	<u>95.980</u>	<u>101.188</u>
	13.446.793	15.807.309
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-313.073</u>	<u>-415.593</u>
	<u>13.133.720</u>	<u>15.391.716</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>11.070.950</u>	<u>13.309.213</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.447 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 23.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.350 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør på 9.800 t.kr.