

# **EMPA HOLDING APS**

**CVR-nr. 33 74 71 95**

**Husoddebakken 62  
8700 Horsens**

**Årsrapport 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den *21/1* 2019

  
\_\_\_\_\_  
**Dirigent**

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskabet</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter til årsregnskabet	18

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 for EmPa Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

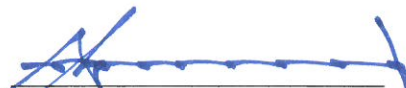
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 29. januar 2019

**Direktion**



Palle Jensen

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til kapitalejerne i EmPa Holding ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EmPa Holding ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

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.

#### 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

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:

## Den uafhængige revisors påtegning

- 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 konklusion 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 bl.a. 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 påtegning

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.

Horsens, den 29. januar 2019

**Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Jens Møller  
statsaut. revisor  
mne9387

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

EmPa Holding ApS  
Husoddebakken 62  
8700 Horsens

CVR-nr.: 33 74 71 95  
Stiftet: 12. april 2011  
Hjemsted: Horsens  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Palle Jensen

### Advokat

Kromann Reumert  
Rådhuspladsen 3  
8000 Århus C

### Revision

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Holmboes Allé 12  
8700 Horsens

### Bank

Danske Bank  
Storkunde Ejendomme Erhverv  
Lersø Parkallé 100  
2100 København Ø

### Administration

Løvbjerg Ejendomme A/S  
Strandkærvej 5  
8700 Horsens

## Hoved og nøgletal

Selskabets udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (tkr.):	2018	2017	2016	2015	2014
--	------	------	------	------	------

### Hovedtal

Nettoomsætning	60	0	0	0	0
Resultat før finansielle poster	35	-46	-22	-21	-22
Resultat før værdireguleringer	9	69	485	453	489
Ordinært resultat	23	69	485	453	489
Skat af årets resultat	-5	5	5	4	5
<b>Årets resultat</b>	<b>18</b>	<b>74</b>	<b>490</b>	<b>457</b>	<b>494</b>

Balancesum	3.824	2.667	2.697	2.319	1.962
Virksomhedskapital	125	125	125	125	125
<b>Egenkapital</b>	<b>2.569</b>	<b>2.657</b>	<b>2.685</b>	<b>2.297</b>	<b>1.940</b>

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	4	-47	-22	-21	-20
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	-2.711	2.774	150	125	98
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	1.144	-103	-111	-100	-88
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>-1.563</b>	<b>2.624</b>	<b>17</b>	<b>4</b>	<b>-10</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---

### Nøgletal

Egenkapitalandel (soliditet)	67,2%	99,6%	99,6%	99,1%	98,9%
Egenkapitalforrentning før værdireguleringer	0,3%	2,8%	19,7%	21,6%	29,4%
Egenkapitalforrentning	0,7%	2,8%	19,7%	21,6%	29,4%
Resultat pr. anpart (nom. tkr. 1)	144	596	3.916	3.656	3.952
Anparternes indre værdi	2.055	2.125	2.148	1.838	1.552
Foreslået udbetalt udbytte	108	106	103	101	100

Nøgletallene er beregnet efter Finansforeningens ”Anbefalinger og Nøgletal 2015”. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at foretage formueanbringelser, herunder investering i fast ejendom.

### Udvikling i regnskabsåret

I regnskabsåret er der købt en investeringsejendom. Ejendommen er købt med henblik på udlejning.

Årets resultat udgør et overskud på 18 tkr., mod et overskud på 74 tkr. i 2017. Resultatet anses at være tilfredsstillende.

Efterfølgende tabel angiver investeringsejendommens værdi, resultat efter skat, balancesum samt soliditet ved forskellige afkastprocenter. Investeringsejendommens værdi er beregnet ved hjælp af en afkastbaseret model, der udførligt er beskrevet i anvendt regnskabspraksis. Tabellens basis er afkastprocent og værdi ultimo regnskabsåret 2018.

Hvis markedets afkastkrav ændrer sig, vil det berøre ejendommene forskelligt, afhængigt af type, beliggenhed, kontraktforhold mv. Det er vurderingen, at selskabets ejendom har en sådan beliggenhed mv., at mindre ændringer i markedets generelle afkastkrav ikke vil påvirke værdiansættelsen væsentligt.

Til illustration af hvilken effekt ændringer i afkastsatsen vil have for årsrapporten er efterfølgende tabel medtaget. Tabellen viser effekten på investeringsejendommens værdi, balancesum, egenkapital og soliditet ved ændringer i afkastprocenten i intervaller på 0,25 procentpoint. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 procentpoint, vil investeringsejendommens markedsværdi falde med tkr. 163. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investeringsejendommen på tkr. 182.

Investeringsejendom Boligudlejning	Basis						
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	4,64	4,39	4,14	<b>3,89</b>	3,64	3,39	3,14
Ændring i dagsværdi	-434	-306	-163	<b>0</b>	182	393	637
Dagsværdi	2.291	2.419	2.562	<b>2.725</b>	2.907	3.118	3.362
Balancesum	3.390	3.518	3.661	<b>3.824</b>	4.006	4.217	4.461
Egenkapital	2.230	2.330	2.442	<b>2.569</b>	2.711	2.876	3.066
Soliditet	65,8%	66,2%	66,7%	<b>67,2%</b>	67,7%	68,2%	67,2%

## **Ledelsesberetning**

### **Efterfølgende begivenheder**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes et positivt resultat i 2019.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for EmPa Holding ApS for perioden 1. januar – 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Fra regnskabsklasse C er tilvalgt anvendelse af reglerne om en beskrivelse af den forventede udvikling i ledelsesberetningen, udarbejdelse af hoved- og nøgletalsoversigt, egenkapitalopgørelse samt pengestrømsopgørelse.

Det er valgt at følge de anbefalinger som Finansforeningen giver i relation til ejendomsselskabers opstilling af resultatopgørelsen i årsrapporten, som en naturlig konsekvens af at hovedaktiviteten er køb, salg og udlejning af fast ejendom. Hvor dette valg har indflydelse på sammenligningstal samt hoved- og nøgletal, er disse korrigeret tilsvarende.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme som følge af driftsforbedringer eller som følge af ændrede afkastkrav.

#### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af den i resultatopgørelsen indregnede skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Beregningen af dagsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter, herunder den beregnede leje, deposita og andre relevante forhold. Lejeindtægten fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendommen.

## Anvendt regnskabspraksis

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Regulering af investeringsejendommenes værdi indregnes særskilt i resultatopgørelsen.

### Egenkapital – Udbytte

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

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

#### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

#### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets anpartskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Hoved- og nøgletaloversigt

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Egenkapitalandel (Soliditet)	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Egenkapitalforrentning før værdireg.	=	$\frac{\text{Resultat før værdireguleringer} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning	=	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Resultat pr. anpart (nom. 1 tkr.)	=	$\frac{\text{Periodens resultat efter skat}}{\text{Antal anparter}}$
Anparternes indre værdi	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Anpartskapital}}$

## Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2018

	Note	2018	2017
			tkr.
<b>Lejeindtægter</b>		<b>60.000</b>	<b>0</b>
Ejendomsrelaterede omkostninger		-6.898	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>53.102</b>	<b>0</b>
Eksterne omkostninger		-18.032	-46
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>35.070</b>	<b>-46</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		0	115
Finansielle omkostninger		-26.232	0
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>8.838</b>	<b>69</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme		14.195	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>23.033</b>	<b>69</b>
Selskabsskat	2	-5.067	5
<b>Årets resultat</b>		<b>17.966</b>	<b>74</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		108.000	106
Overført resultat		-90.034	1.202
Overført til nettoopskrivninger efter indre værdis metode		0	-1.234
		<b>17.966</b>	<b>74</b>

## Balance 31. december 2018

### Aktiver

	Note	2018	2017
			tkr.
Investeringsejendom	3	2.725.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.725.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.725.000</b>	<b>0</b>
Udskudt skatteaktiv	4	14.232	19
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.232</b>	<b>19</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.084.902</b>	<b>2.648</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.099.134</b>	<b>2.667</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.824.134</b>	<b>2.667</b>

## Balance 31. december 2018

### Passiver

	Note	2018	2017
			tkr.
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		2.335.744	2.426
Foreslået udbytte		108.000	106
<b>Egenkapital</b>		<b>2.568.744</b>	<b>2.657</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.200.000	0
Deposita og forudbetalt leje		50.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.250.000</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		390	0
Anden gæld		5.000	10
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.390</b>	<b>10</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.255.390</b>	<b>10</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.824.134</b>	<b>2.667</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		



## Egenkapitalopgørelse 31. december 2018

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2017	125.000	2.425.778	105.800	2.656.578
Ordinært udbytte			-105.800	-105.800
Overført via resultatdisponering		-90.034	108.000	17.966
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>2.335.744</b>	<b>108.000</b>	<b>2.568.744</b>

	2018	2017
Virksomhedskapitalen fordeles således:		tkr.
125 stk. anparter á 1.000 tkr.	125.000	125
	<b>125.000</b>	<b>125</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2018

	Note	2018	2017
			tkr.
Årets resultat før skat		23.033	69
Reguleringer	8	12.037	-115
Ændring i driftskapital	9	-5.091	-1
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		29.979	-47
Renteudbetalinger og lignende		-26.232	0
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>3.747</b>	<b>-47</b>
Køb af investeringsejendom		-2.710.805	0
Modtaget udbytte, associeret virksomhed		0	103
Overdragelsessum, associeret virksomhed		0	2.671
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-2.710.805</b>	<b>2.774</b>
Optagelse af realkreditlån		1.200.000	0
Deposita og forudbetalt leje		50.000	0
Udbytteudlodning		-105.800	-103
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>1.144.200</b>	<b>-103</b>
<b>Årets likviditetsvirkning</b>		<b>-1.562.858</b>	<b>2.624</b>
Likvider 1. januar		2.647.760	24
<b>Likvider 31. december</b>		<b>1.084.902</b>	<b>2.648</b>
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		1.084.902	2.648
		<b>1.084.902</b>	<b>2.648</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
		tkr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.		
<b>2 Selskabsskat</b>		
Skat af årets resultat	0	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat	5.067	-5
	<u>5.067</u>	<u>-5</u>
Betalt skat i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar 2018		0
Årets tilgang		2.710.805
Årets afgang		0
Kostpris 31. december 2018		<u>2.710.805</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		0
Årets regulering		14.195
Reguleringer 31. december 2018		<u>14.195</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>2.725.000</b></u>
Offentlig ejendomsværdi 1. oktober 2017		<u>1.750.000</u>

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
<b>4 Udskudt skatteaktiv</b>		tkr.
Saldo 1. januar	-19.299	-14
Årets udskudte skatter	5.067	-5
	<b>-14.232</b>	<b>-19</b>

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.200.000	1.200.000
	<b>0</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Teglbakken 4, Odder, er der afgivet ejerpantebrev stort tkr. 42 i den under aktiver opførte ejendom.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 1.200 er der givet pant i den under aktiver opførte ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør pr. 31. december 2018 tkr. 2.750.

### 7 Ejerforhold

Følgende anpartshaver er optaget i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller virksomhedskapitalen:

Palle Jensen, Husoddebakken 62, 8700 Horsens

	2018	2017
<b>8 Reguleringer (pengestrømsopgørelse)</b>		tkr.
Værdireguleringer	-14.195	0
Resultatandel associerede virksomheder	0	-115
Finansielle poster	26.232	0
	<b>12.037</b>	<b>-115</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		tkr.
<b>9 Ændringer i driftskapital (pengestrømsopgørelse)</b>		
Ændringer, anden gæld	-5.091	-1
	<u><b>-5.091</b></u>	<u><b>-1</b></u>