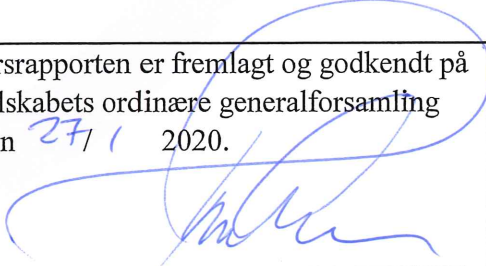


# Finn Aarslev Ejendomme A/S

Østergårdsparken 7, 8410 Rønne  
CVR-nr.: 33 76 13 41

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 27/1 2020.



Finn Aarslev, dirigent



**Indholdsfortegnelse**

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 6
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9– 14
Resultatopgørelse	16
Balance	17 – 18
Noter	19

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Finn Aarslev Ejendomme A/S.

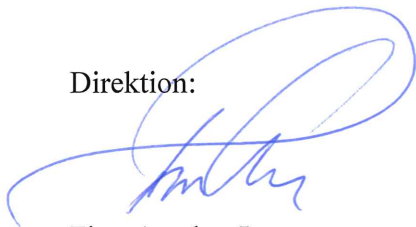
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 27. januar 2020

Direktion:

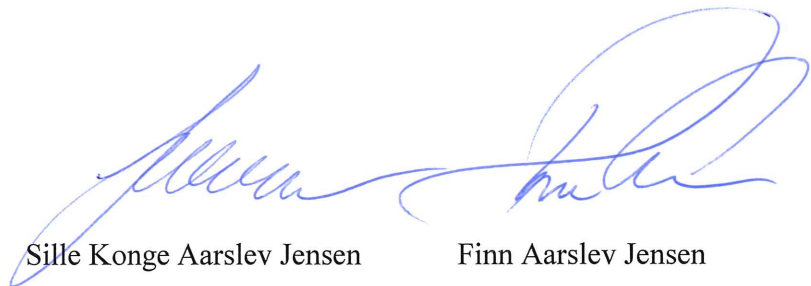


Finn Aarslev Jensen

Bestyrelse:



Hans Christian Pedersen  
formand



Silke Konge Aarslev Jensen

Finn Aarslev Jensen



Lauritz Konge Aarslev Jensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

Til aktionærerne i Finn Aarslev Ejendomme A/S

### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Finn Aarslev Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, 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. 31. december 2019 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført 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 forpligtigelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 5, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### 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 brugerne 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.
- 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 forbehold 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### 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.

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.

Grenaa, den 27. januar 2020

### Talkompagniet

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr.nr. 33534841



Martin Just Nielsen

Statsautoriseret revisor

Revisor-identifikationsnummer: MNE 33854

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Finn Aarslev Ejendomme A/S  
Østergårdsparken 7  
8410 Rønde

CVR-nr.: 33 76 13 41  
Stiftet: 7. juni 2011  
Hjemsted: Syddjurs kommune  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

### Bestyrelse

Hans Christian Pedersen (formand)  
Sille Konge Aarslev Jensen  
Finn Aarslev Jensen  
Lauritz Konge Aarslev Jensen

### Direktion

Finn Aarslev Jensen

### Pengeinstitut

Ringkjøbing Landbobank

### Revisor

Talkompagniet  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Nytov 3  
8500 Grenaa

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses af ledelsen som tilfredsstillende, når der henses til en række ekstraordinære forhold, som har påvirket årsregnskabet 2019, og som beskrives nedenfor.

Der foregår løbende (både i år og i kommende år) en tilpasning og udskiftning i ejendomsporteføljen med det formål at optimere indtjeningen både på kort og langt sigt. Dette betyder, at mindre rentable ejendomme frasælges og provenuet geninvesteres i mere rentable ejendomme. Der er således i 2019 frasolgt 3 ejendomme, som ikke levede op til selskabets afkastkrav. Dette har medført, at resultatopgørelsen i år er påvirket med et regnskabsmæssigt tab

Primo 2019 indgår en ejendomsinvestering i Aarhus med en anskaffelsessum på godt 10 mio. kr. Dette køb anses for en langsigtet investering med et forventet positivt afkast. Tilpasningen af ejendomsporteføljen har i 2019 betydet en stigning i bruttofortjenesten på ca. 400 tkr. Der har i året ikke forekommet tomgangsleje.

Markedet for boligudlejning i Grenå er stabilt og genudlejning er forholdsvis let. I Ebeltoft kræves lidt mere annoncering. I Mørke, Kolind og Auning sker genudlejning mest hensigtsmæssigt ved annonce på Boligportalen. For lejemålene i Aarhus og Rønde gælder, at der ofte er forespørgsel og derfor forholdsvis let genudlejning.

Selskabet har ultimo året foretaget en indbetaling på 500 tkr til selskabets hovedaktionærens pensionsopsparring.

Værdireguleringen af ejendomsporteføljen til dagsværdi har i 2019 været ca. 1.100 tkr. mindre end i 2018.

Der er i starten af 2020 sket opkøb af flere ejerlejligheder og bl.a. dette betyder, at der i 2020 forventes et væsentligt forbedret resultat.

Bestyrelsen er i starten af regnskabsåret udvidet med Hans Chr. Pedersen som ny bestyrelsesformand samt Lauritz Aarslev som er indtrådt i bestyrelsen. Bestyrelsen er udvidet således at begge hovedaktionærens børn nu sidder i bestyrelsen.

### Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises til note 5.



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Finn Aarslev Ejendomme A/S for er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg efter bestemmelserne for klasse C-virksomheder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

### 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 og nedskrivninger.

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

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Personaleomkostninger

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### Finansielle poster

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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 samt skatter fra tidligere år.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede

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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier (restværdierne revurderes løbende):

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. stk. indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

### Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelsen af markedsværdien er baseret på budgetterede indtægter og driftsomkostninger samt et forrentningskrav.

#### Ejendomme i Grenå:

Der er anvendt afkastkrav på mellem 5,50% og 9,30%, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i deres område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville den samlede værdi have været kr. 20.118.188, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. -711.811, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville den samlede værdi have været kr. 21.594.862, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. 764.862.

De beregnede dagsværdier svarer til en kvadratmeterpris på kr. 6.344. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 600 og kr. 1.200 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på i gennemsnit kr. 29 pr. kvadratmeter, svarende til 3,6% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på i gennemsnit kr. 27 pr. kvadratmeter, svarende til 3,2% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på i gennemsnit kr. 286 pr. kvadratmeter, svarende til 34,5% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

#### Ejendomme i Rønde:

Der er anvendt afkastkrav på mellem 6,00% og 7,25%, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i deres område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville den samlede værdi have været kr. 5.477.662, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. -207.337, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville den samlede værdi have været kr. 5.908.662, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. 223.661.

De beregnede dagsværdier svarer til en kvadratmeterpris på kr. 9.850. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 800 og kr. 1.000 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på i gennemsnit kr. 37 pr. kvadratmeter, svarende til 4,2% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på i gennemsnit kr. 51 pr. kvadratmeter, svarende til 5,9% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på i gennemsnit kr. 126 pr. kvadratmeter, svarende til 14,4% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

### Anvendt regnskabspraksis – fortsat

#### Ejendomme i Ebeltoft:

Der er anvendt afkastkrav på mellem 7,00% og 7,30%, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i deres område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville den samlede værdi have været kr. 4.105.412, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. -144.587, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville den samlede værdi have været kr. 4.405.149, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. 155.150.

De beregnede dagsværdier svarer til en kvadratmeterpris på kr. 7.333. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 700 og kr. 900 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på i gennemsnit kr. 48 pr. kvadratmeter, svarende til 6,0% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på i gennemsnit kr. 76 pr. kvadratmeter, svarende til 9,3% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på i gennemsnit kr. 174 pr. kvadratmeter, svarende til 21,0% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

#### Ejendom i Auning:

Der er anvendt et afkastkrav på 8,55%, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 1.797.321, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -52.680, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 1.905.854, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 55.853.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 7.371. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 800 og kr. 900 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 8 pr. kvadratmeter, svarende til 0,9% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 80 pr. kvadratmeter, svarende til 9,0% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 171 pr. kvadratmeter, svarende til 19,2% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

### Anvendt regnskabspraksis – fortsat

#### Ejendomme i Kolind:

Der er anvendt afkastkrav på mellem 8,20% og 9,00%, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i deres område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville den samlede værdi have været kr. 1.466.890, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. -43.109, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville den samlede værdi have været kr. 1.555.717, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. 45.717.

De beregnede dagsværdier svarer til en kvadratmeterpris på kr. 6.097. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 700 og kr. 900 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på i gennemsnit kr. 44 pr. kvadratmeter, svarende til 5,4% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på i gennemsnit kr. 83 pr. kvadratmeter, svarende til 10,5% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på i gennemsnit kr. 144 pr. kvadratmeter, svarende til 18,1% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

#### Ejendomme i Mørke:

Der er anvendt afkastkrav på 8,50%, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i deres område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville den samlede værdi have været kr. 650.425, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. -19.575, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville den samlede værdi have været kr. 690.762, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. 20.761.

De beregnede dagsværdier svarer til en kvadratmeterpris på kr. 7.053. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 800 og kr. 900 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på i gennemsnit kr. 84 pr. kvadratmeter, svarende til 10,4% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på i gennemsnit kr. 43 pr. kvadratmeter, svarende til 5,3% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på i gennemsnit kr. 69 pr. kvadratmeter, svarende til 8,5% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Ejendomme i Århus:

Der er anvendt afkastkrav på 3,60%, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i deres område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville den samlede værdi have været kr. 9.930.327, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. -689.674, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville den samlede værdi have været kr. 11.412.611, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. 792.610.

De beregnede dagsværdier svarer til en kvadratmeterpris på kr. 29.582. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 1.300 og kr. 1.400 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på i gennemsnit kr. 44 pr. kvadratmeter, svarende til 3,2% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på i gennemsnit kr. 84 pr. kvadratmeter, svarende til 6,1% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på i gennemsnit kr. 168 pr. kvadratmeter, svarende til 12,4% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på 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 værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

Noter	2019	2018
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.601.255</b>	<b>2.204.774</b>
1 Personaleomkostninger	-601.317	-193.659
Afskrivninger	-533.113	0
Andre driftsindtægter	0	68.012
Værdiregulering på investeringsejendomme	333.190	1.366.937
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.800.015</b>	<b>3.446.065</b>
Finansielle omkostninger	-701.962	-566.049
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.098.053</b>	<b>2.880.015</b>
Skat af årets resultat	-168.877	-612.813
<b>Årets resultat</b>	<b>929.176</b>	<b>2.267.203</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	929.176	2.267.203
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>929.176</b>	<b>2.267.203</b>
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0



**Balance**

Noter	31/12 2019	31/12 2018
Investeringsejendomme	47.262.901	39.671.000
Driftsmateriel og inventar	112.100	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>47.375.001</u>	<u>39.671.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>47.375.001</u></b>	<b><u>39.671.000</u></b>
Andre tilgodehavender	0	10.200.000
Tilgodehavende i alt	<u>0</u>	<u>10.200.000</u>
Likvide beholdninger	7.775	15.015
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.775</u></b>	<b><u>10.215.015</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>47.382.776</u></b>	<b><u>49.886.016</u></b>

**Balance**

Noter	31/12 2019	31/12 2018
Aktiekapital	500.000	500.000
Overført resultat	9.964.663	9.035.486
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.464.663</b>	<b>9.535.486</b>
Hensættelse til udskudt skat	402.261	520.389
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>402.261</b>	<b>520.389</b>
Gæld til kreditinstitutter (langfristede)	28.903.227	22.761.119
Deposita	1.232.752	1.215.174
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	30.135.979	23.976.293
3 Gæld til kreditinstitutter (kortfristede)	2.695.481	11.340.302
Modtagne forudbetalinger fra kunder	87.874	51.140
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	109.973
4 Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring	3.596.520	4.352.432
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.379.874	15.853.847
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>36.515.853</b>	<b>39.830.140</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>47.382.776</b>	<b>49.886.016</b>
5 Eventualforpligtelser og sikkerheder		
6 Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme		

## Noter

	2019	2018
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	94.404	141.559
Pensioner	500.000	47.600
Andre omkostninger til social sikring	6.913	4.500
	<hr/>	<hr/>
Personaleomkostninger i alt	601.317	193.659
	<hr/>	<hr/>
Gennemsnitlig antal ansatte	1	1

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	29.322.034	28.903.227	418.808	26.809.189
Gæld kreditinstitutter, inkl. kassekredit	2.276.673	0	2.276.673	0
Deposita	1.232.752	1.232.752	0	1.232.752
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	32.831.459	30.135.979	2.695.481	28.041.941

**4. Anden gæld**

A-skat og AM-bidrag	21.960	36.562
ATP	3.408	3.408
Gæld til hovedaktionær	3.388.396	3.920.255
Skyldige omkostninger	25.750	37.500
Selskabsskat	157.006	354.707
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	3.596.520	4.352.432

**5. Eventualforpligtelser og sikkerheder**

Til sikkerhed for prioritetsgæld samt for engagement med kreditinstitutter i alt t.kr. 31.599, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 47.263.

**6. Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme**

Selskabet har valgt at måle investeringsejendommene i dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendomme, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien, ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

Kundenr.: 353