

**MA Bolig ApS**  
**Bleggaardsgade 6, 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**  
**2018**

---

**CVR-nr. 36 08 78 89**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. februar 2019.

---

Anders Christian Sørensen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

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

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for MA Bolig 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 4. februar 2019

### **Direktion**

Anders Christian Sørensen  
Direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaveren i MA Bolig ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for MA Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 4. februar 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen  
statsautoriseret revisor  
mne24854

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

MA Bolig ApS  
Bleggaardsgade 6  
7100 Vejle

CVR-nr.: 36 08 78 89  
Stiftet: 12. september 2014  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
5. regnskabsår

**Direktion**

Anders Christian Sørensen, Direktør

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gunhilds Plads 2  
7100 Vejle

**Modervirksomhed**

Pynten Holding ApS  
30272951

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af fast ejendom samt køb og salg hermed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

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

Under hensyntagen til de generelle markedsforhold og ejendommene forhold, herunder beliggenhed, type mv., er der anvendt et afkastkrav i gennemsnit på 8,33%. Afkastkravet er fastsat ud fra de generelle markedsforhold samt ud fra ejendommens forhold, herunder beliggenhed, type mv. Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 2.182 t.kr. mod 2.846 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.606 t.kr. mod 1.519 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet er i årets løb fusioneret med tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig virkning pr. 01.01.2018.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for MA Bolig 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.

### Fusion

Selskabet er fusioneret med dattervirksomhed med regnskabs- og selskabsretlig virkning pr. 1 januar 2018. Fusionen er behandlet efter book-value metoden og sammenligningstillene er derfor ikke tilpasset. Således er dattervirksomhedens balanceposter tillagt balancen primo.

### 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, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncern-goodwill.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

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

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

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter MA Bolig ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.182.319</b>	<b>2.846.147</b>
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.351.896	1.913.597
2 Personaleomkostninger	-99.622	-338.784
Andre driftsomkostninger	-10.078	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.424.515</b>	<b>4.420.960</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-808.848	-1.023.045
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	63.488	13.522
Andre finansielle indtægter	115.174	8.535
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.092.901	-1.160.286
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.701.428</b>	<b>2.259.686</b>
Skat af årets resultat	-95.177	-740.830
<b>Årets resultat</b>	<b>1.606.251</b>	<b>1.518.856</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	1.126.916
Overføres til overført resultat	1.606.251	391.940
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.606.251</b>	<b>1.518.856</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
5	Investeringsejendomme	59.317.249	42.269.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>59.317.249</u>	<u>42.269.000</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	5.642.982
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>5.642.982</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>59.317.249</u></b>	<b><u>47.911.982</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	96.075	236.412
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.276.400	496.437
	Andre tilgodehavender	1.163.261	87.341
	Periodeafgrænsningsposter	98.171	7.666
	Tilgodehavender i alt	<u>2.633.907</u>	<u>827.856</u>
	Likvide beholdninger	<u>106.397</u>	<u>488.805</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.740.304</u></b>	<b><u>1.316.661</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>62.057.553</u></b>	<b><u>49.228.643</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
7	Virksomhedskapital	50.000	50.000
8	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	1.363.156
9	Overført resultat	20.082.004	17.112.597
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>20.132.004</u></b>	<b><u>18.525.753</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	2.788.640	2.735.160
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.788.640</u></b>	<b><u>2.735.160</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	29.878.497	19.592.016
	Gæld til pengeinstitutter	641.660	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>30.520.157</u>	<u>19.592.016</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.563.209	715.890
	Gæld til pengeinstitutter	4.662.325	2.842.373
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	536.010	373.156
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	728.462
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	20.623
	Selskabsskat	594.697	268.261
	Anden gæld	1.238.286	3.417.049
	Periodeafgrænsningsposter	22.225	9.900
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.616.752</u>	<u>8.375.714</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>39.136.909</u></b>	<b><u>27.967.730</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>62.057.553</u></b>	<b><u>49.228.643</u></b>

**11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****12 Eventualposter**



**Noter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	2.698.886	1.944.073
Fortjeneste/tab ved salg af ejendomme	-1.346.990	-30.476
	<b><u>1.351.896</u></b>	<b><u>1.913.597</u></b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	96.218	317.975
Pensioner	0	-28.792
Andre omkostninger til social sikring	757	3.124
Personaleomkostninger i øvrigt	2.647	46.477
	<b><u>99.622</u></b>	<b><u>338.784</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	52.258
Andre finansielle omkostninger	1.092.901	1.108.028
	<b><u>1.092.901</u></b>	<b><u>1.160.286</u></b>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	0	0
Tilgang i årets løb	38.203	0
Afgang i årets løb	-38.203	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	0	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	29.836.453	34.182.594
Tilgang fusion	1.893.772	0
Tilgang i årets løb	27.515.156	1.787.313
Afgang i årets løb	<u>-13.039.793</u>	<u>-6.133.454</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>46.205.588</u></b>	<b><u>29.836.453</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	12.432.547	10.284.503
Regulering til dagsværdi fusion	2.514.574	0
Årets regulering til dagsværdi	2.698.886	1.944.073
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-4.534.346</u>	<u>203.971</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>13.111.661</u></b>	<b><u>12.432.547</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>59.317.249</u></b>	<b><u>42.269.000</u></b>

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

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,75
Højeste afkastprocent	13,56
Laveste afkastprocent	5,24

Følsomhedsanalyse:

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

En forøgelse af afkastkravet med 0,50 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.856 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 20.132 t.kr. til 17.904 t.kr.

## Noter

	31/12 2018	31/12 2017
<b>6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	4.224.501	3.939.501
Tilgang i årets løb	0	2.840.000
Afgang i årets løb	-4.224.501	-2.555.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>4.224.501</b>
Opskrivninger primo	1.418.481	8.645.909
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	1.126.916
Årets tilbageførsler på afgang	-1.418.481	-4.409.669
Udbytte	0	-4.000.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.363.156</b>
Afskrivninger på goodwill primo	55.325	0
Årets afskrivninger på goodwill	0	55.325
Tilbageførte afskrivninger på goodwill vedrørende afhændede kapitalandele	-55.325	0
<b>Afskrivninger på goodwill ultimo</b>	<b>0</b>	<b>55.325</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>5.642.982</b>
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger primo	1.363.156	8.645.909
Overførsel fusion	-1.363.156	0
Udloddet udbytte	0	-4.000.000
Resultatandel	0	1.126.916
Nettoopskrivning vedrørende afhændede kapitalandele	0	-4.409.669
	<b>0</b>	<b>1.363.156</b>

**Noter**

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>9. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	17.112.597	8.310.988
Overførsel fusion	1.363.156	0
Årets overførte overskud eller underskud	1.606.251	391.940
Udbytte fra kapitalandele	0	4.000.000
Nettoopskrivningshenlæggelse vedrørende afhændede kapitalandele	0	4.409.669
	<u><b>20.082.004</b></u>	<u><b>17.112.597</b></u>

**10. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.331.706	22.483.247	31.210.203	20.307.906
Gæld til pengeinstitutter	231.503	0	873.162	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	728.462
	<u><b>1.563.209</b></u>	<u><b>22.483.247</b></u>	<u><b>32.083.365</b></u>	<u><b>21.036.368</b></u>

**11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 31.211 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 59.792 t.kr.

Selskabet har deponeret pantebreve på i alt 6.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Pantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Af likvide beholdninger er 21 t.kr. pantsat til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut

**12. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Garantiforpligtelser:

Selskabet har stillet husleje garanti overfor tredjemand. Forpligtelsen kan maksimalt udgøre 120 t.kr.

## Noter

---

### 12. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Pynten Holding ApS, CVR-nr. 30272951 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.