

MA Bolig ApS
Strandvejen 24, 8721 Daugård

Årsrapport for
2019

CVR-nr. 36 08 78 89

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. februar 2020.

Anders Christian Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

- 8 Anvendt regnskabspraksis
- 13 Resultatopgørelse
- 14 Balance
- 16 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 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.

Daugård, den 12. februar 2020

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 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.

Vejle, den 12. februar 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen
statsautoriseret revisor
mne24854

Selskabsoplysninger

Selskabet	MA Bolig ApS Strandvejen 24 8721 Daugård
	CVR-nr.: 36 08 78 89
	Stiftet: 12. september 2014
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 6. 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, renovering og salg heraf.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Under hensyntagen til de generelle markedsforhold og ejendommenes forhold, herunder beliggenhed, type mv., er der anvendt et afkastkrav i gennemsnit på 8,18%. I vurderingen af afkastkravet skal tages højde for, at vores strategi er, at vi kun investerer, hvor vi kan få et løbende positivt afkast uden at indregne en eventuel fremtidig realisationsgevinst. Vores ejendomme er derfor placeret uden for landets to største byer. Afkastkravet er fastsat ud fra de generelle markedsforhold samt ud fra ejendommenes forhold, herunder beliggenhed, type mv. Det er vores opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.437 t.kr. mod 2.181 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.422 t.kr. mod 1.606 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet er i årets løb fusioneret med Listoftegård Invest ApS med regnskabsmæssig virkning pr. 01.01.2019.

Vi har gennem året haft fokus på at optimere driften i den eksisterende portefølje samt tilpasse porteføljen i overensstemmelse med strategien. Dette betyder, at vi lige nu er i gang med at optimere hele vores portefølje gennem renoveringer og i et vist omfang gennem frasalg, således at den samlede portefølje er fuldt ud driftsoptimeret i løbet af 1-2 år.

I vores løbende investeringer har vi fokus på, at der skal være et tilfredsstillende løbende afkast i den enkelte ejendom, således at driften er overskudsgivende efter alle udgifter inkl. renter - uden værdireguleringer på investeringsejendomme.

I sammenhæng med et bankskifte er vi sammen med vores finansielle partner også i gang med at se på sammensætningen af vores samlede finansiering. Vi arbejder frem mod en situation, hvor koncernen samlet har omkring 50 % af sin finansiering i fast rente. Vi forventer for nærværende ingen afmatning på vores marked på kort sigt, men vi anser det for rettidig omhu, at vi allerede nu forbereder koncernens risikoprofil på, at der kan risikere at komme en korrektion i markedet i løbet af de kommende par år.

Vi forventer et resultat i det kommende år uden værdiregulering på niveau med indeværende år. Vores strategi omkring optimering af alle ejendomme vil bidrage med en større indtjeningen, men samtidig forventes en omlægning af dele af gælden til fast rente at bidrage negativt til den løbende indtjening.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har primo 2020 optaget realkreditlån på 5.030 t.kr. til brug for indfrielse af byggekredit hos pengeinstitut, der pr. 31.12.2019 er indregnet med 3.600 t.kr. under kortfristede gældsforpligtelser.

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.

Fusion

Selskabet er fusioneret med dattervirksomhed med regnskabsmæssig og selskabsretlig virkning pr. 1 januar 2019. Fusionen er behandlet efter book-value metoden og sammenligningstallene er derfor ikke tilpasset. Balanceposter er sammenlagt primo 2019.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Klassifikationen af regnskabsposten "personaleomkostninger" er ændret, således at visse omkostningsarter, der hidtil er blevet indregnet under personaleomkostninger fremover indregnes under regnskabsposten "andre eksterne omkostninger".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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 goodwill og tillæg af negativ 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

Balancen

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.

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”.

Handelsejendomme

Handelsejendomme der er overført fra investeringsejendomme måles til dagsværdien på overførelstidspunktet. Er nettorealiseringsværdien lavere end værdien på overførelstidspunktet nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for handelsejendomme opgøres som salgssum med fradrag af omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgssum.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

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 nettorealisationværdi.

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

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Anvendt regnskabspraksis

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	3.436.772	2.180.747
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	723.150	1.351.896
2 Personaleomkostninger	0	-98.050
Andre driftsomkostninger	0	-10.078
Driftsresultat	4.159.922	3.424.515
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-808.848
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	24.895	63.488
Andre finansielle indtægter	9.466	115.174
3 Øvrige finansielle omkostninger	-886.357	-1.092.901
Resultat før skat	3.307.926	1.701.428
Skat af årets resultat	-886.177	-95.177
Årets resultat	2.421.749	1.606.251
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.421.749	1.606.251
Disponeret i alt	2.421.749	1.606.251

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	63.332.940	59.317.249
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>63.332.940</u>	<u>59.317.249</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>63.332.940</u>	<u>59.317.249</u>
Omsætningsaktiver			
	Handelsejendomme	<u>3.205.000</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>3.205.000</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	135.354	96.075
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.890.569	1.276.400
	Andre tilgodehavender	531.934	1.163.261
	Periodeafgrænsningsposter	<u>67.671</u>	<u>98.171</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.625.528</u>	<u>2.633.907</u>
	Likvide beholdninger	<u>9.114</u>	<u>106.397</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.839.642</u>	<u>2.740.304</u>
	Aktiver i alt	<u>70.172.582</u>	<u>62.057.553</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	50.000	50.000
9	Overført resultat	22.319.475	20.082.004
	Egenkapital i alt	<u>22.369.475</u>	<u>20.132.004</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.751.737	2.788.640
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.751.737</u>	<u>2.788.640</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	32.213.606	29.489.417
	Kreditinstitutter i øvrigt	848.076	389.081
	Gæld til pengeinstitutter	0	641.660
10	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>33.061.682</u>	<u>30.520.158</u>
10	Kortfristet del af langfristet gæld	3.024.397	1.563.209
	Gæld til pengeinstitutter	5.024.862	4.662.325
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	311.701	536.010
	Selskabsskat	923.080	594.697
	Anden gæld	2.691.098	1.238.285
	Periodeafgrænsningsposter	14.550	22.225
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.989.688</u>	<u>8.616.751</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>45.051.370</u>	<u>39.136.909</u>
	Passiver i alt	<u>70.172.582</u>	<u>62.057.553</u>
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Eventualposter		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	550.973	2.698.886
Fortjeneste/tab ved salg af ejendomme	<u>172.177</u>	<u>-1.346.990</u>
	<u>723.150</u>	<u>1.351.896</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	96.218
Andre omkostninger til social sikring	0	757
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>0</u>	<u>1.075</u>
	<u>0</u>	<u>98.050</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>886.357</u>	<u>1.092.901</u>
	<u>886.357</u>	<u>1.092.901</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	0	0
Tilgang i årets løb	0	38.203
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-38.203</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	46.205.588	29.836.453
Tilgang fusion	110.625	1.893.772
Tilgang i årets løb	10.069.036	27.515.156
Afgang i årets løb	-3.136.971	-13.039.793
Overførsler	<u>-2.193.362</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>51.054.916</u>	<u>46.205.588</u>
Regulering til dagsværdi primo	13.111.661	12.432.547
Regulering til dagsværdi fusion	-60.625	2.514.574
Årets regulering til dagsværdi	1.445.383	2.698.886
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-1.086.757	-4.534.346
Overførsler	<u>-1.131.638</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>12.278.024</u>	<u>13.111.661</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>63.332.940</u>	<u>59.317.249</u>

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 beliggenhed, 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	6,85
Højeste afkastprocent	12,49
Laveste afkastprocent	4,77

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)

En forøgelse af afkastkravet med 0,50 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.831 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 22.369 t.kr. til 20.161 t.kr.

Renteomkostninger indgår i kostprisen med 162 t.kr.

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	0	4.224.501
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-4.224.501</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger primo	0	1.418.481
Årets tilbageførsler på afgang	<u>0</u>	<u>-1.418.481</u>
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger på goodwill primo	0	55.325
Tilbageførte afskrivninger på goodwill vedrørende afhændede kapitalandele	<u>0</u>	<u>-55.325</u>
Afskrivninger på goodwill ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	0	1.363.156
Overførsel fusion	<u>0</u>	<u>-1.363.156</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat primo	20.082.004	17.112.597
Overførsel fusion	-184.278	1.363.156
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.421.749</u>	<u>1.606.251</u>
	<u>22.319.475</u>	<u>20.082.004</u>

10. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	35.182.248	2.968.642	32.213.606	26.817.289
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>903.831</u>	<u>55.755</u>	<u>848.076</u>	<u>623.559</u>
	<u>36.086.079</u>	<u>3.024.397</u>	<u>33.061.682</u>	<u>27.440.848</u>

Af kortfristet gæld til realkreditinstitutter 2.969 t.kr. kan 1.469 t.kr. henføres til handelsejendomme, hvor der er indgået bindende aftaler om salg ultimo 2019 med overtagelsesdag i 2020. Den kortfristede del af langfristet gæld til realkreditinstitutter udgør herefter 1.500 t.kr.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kreditinstitutter i øvrigt og anden gæld, 37.396 t.kr., er der givet pant i investerings- og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 66.538 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investerings- og handelsejendomme.

**12. Eventualposter
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.

Noter

12. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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