



**Bo Møgelvang ApS**

**Grøndyssevej 13  
3210 Vejby**

**CVR-nr 36 91 98 33**

**ÅRSRAPPORT  
2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11/5 2020

Vejby

*Bo Møgelvang*  
\_\_\_\_\_  
Dirigent (Underskrift)

**BO MØGELVANG**  
\_\_\_\_\_  
Dirigent (Blok bogstaver)



## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

### **Virksomhedsoplysninger mv.**

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Bo Møgelvang ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejby, den 20. marts 2020

**Direktion**

  
Bo Møgelvang



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Bo Møgelvang ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bo Møgelvang ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 perioden 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### 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 erklæring om udvidet gennemgang


I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Allerød, den 20. marts 2020

Nejstgaard & Vetlov  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr 12 86 86 93



Lars Hansen Larse  
Statsautoriseret revisor  
mne33697



## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Bo Møgelvang ApS  
Grøndyssevej 13  
3210 Vejby

CVR-nr: 36 91 98 33  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Bo Møgelvang

**Pengeinstitut**

Nordea Bank Danmark A/S

**Revisor**

Nejstgaard & Vetlov  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Gydevang 39-41  
3450 Allerød



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at erhverve og administrere egne beboelsesejendomme og visse typer erhvervsjendomme – hovedsageligt på Lolland-Falster. Ejendommene erhverves med det formål at opnå et løbende driftsafkast af den investerede kapital, og er således ikke erhvervet med salg for øje.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen er generelt tilfreds med driften i regnskabsåret 2019.

Ledelsen har som tidligere år haft stor opmærksomhed på at holde omkostningsniveauet nede, og samtidig sikre hurtig genudlejning af bolig- og erhvervslejemål.

Værdiregulering af selskabets ejendomme er foretaget på baggrund af vores kendskab til udviklingen i markedet, under hensyntagen til ejendommens anvendelse, stand, kvalitet og beliggenhed, og er opgjort til aktuelle markedsværdier pr. 31. december 2019.

Ejendommene er prisfastsat efter afkastmodellen, som i procent udtrykker nettolejen (bruttoleje minus driftsudgifter før renter) i forhold til markedsværdien.

Det vægtede afkast ligger på 10,08% mod 10,29% sidste år.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % -point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 845, mens en reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % -point vil forøge den samlede dagsværdi med t.kr. 959, jf. omtale heraf i regnskabsnote.

Selskabets driftsresultat for 2019 er væsentligt påvirket af frasalg af 2 ejendomme, der har påvirket driftsresultatet negativt med tkr. 672.

Det er ledelsens vurdering, at ved frasalget af 2 ejendomme i 2019 og indskud af lånekapital fra selskabets ejer, er der skabt et finansielt råderum til at afvikle de finansielle risici, der gennem de sidste år har belastet selskabets soliditet.

Det vurderes, at selskabets primære drift de kommende år vil være stabilt, og positivt cashflow derved vil muliggøre en fornuftig nedbringelse af selskabets finansielle forpligtelser.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### Særlige forretningsmæssige og finansielle risici

Selskabets realkreditbelåning er sikret mod rentestigninger i form af en rente-swap. Markedsværdien for denne rente-swap er negativ med tkr. 2.715 på statutidspunktet. Egenkapitalen er i 2019 påvirket af en negativ regulering af markedsværdien af rente-swap'en på tkr. 631. Ledelsen er i tæt dialog med selskabets finansielle parter om nedbringelse af risici i selskabet, herunder indfrielse af denne rente-swap. Det er ledelsens vurdering, at de forretningsmæssige og finansielle risici er nedbragt betragteligt i regnskabsåret 2019 ved frasalg af ejendomme og indskud af lånekapital fra ejer. En afvikling af rente-swap'en vil betyde, at selskabet vil kunne koncentrere positivt cashflow i selskabet på en fornuftig nedbringelse af øvrige finansielle forpligtelser.



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Bo Møgelvang ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Lejeindtægter fra investeringsejendomme

Omsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.





## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

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 afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### **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.

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



## Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2019 kr.	2018 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	2.596.000	2.791
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-1.193.732	-894
Andre eksterne omkostninger	-305.397	-365
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>1.096.871</b>	<b>1.532</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.096.871</b>	<b>1.532</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-671.523	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>425.348</b>	<b>1.532</b>
Andre finansielle omkostninger	-798.237	-862
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-372.889</b>	<b>670</b>
2 Skat af årets resultat	90.429	-147
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-282.460</b>	<b>523</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-282.460	523
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-282.460</b>	<b>523</b>



**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>tkr.</b>
<b>Note</b>		
3 Grunde og investeringsejendomme	16.095.000	21.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>16.095.000</b>	<b>21.000</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>16.095.000</b>	<b>21.000</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	2.083	14
Andre tilgodehavender	134.000	10
Periodeafgrænsningsposter	19.281	25
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>155.364</b>	<b>49</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.100.000</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>2.255.364</b>	<b>49</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>18.350.364</b>	<b>21.049</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2019 kr.	2018 tkr.
Anpartskapital	50.000	50
Overført resultat	12.578	926
<b>4 EGENKAPITAL</b>	<b>62.578</b>	<b>976</b>
Hensættelse til udskudt skat	461.299	730
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>461.299</b>	<b>730</b>
Gæld til realkreditinstitutter	13.315.944	15.707
Kreditinstitutter	372.710	649
Anden gæld	1.198.080	460
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>14.886.734</b>	<b>16.816</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.724.208	690
Kreditinstitutter	571.272	734
Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.351	149
Selskabsskat	0	353
Anden gæld	591.922	601
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.939.753</b>	<b>2.527</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET)</b>	<b>17.826.487</b>	<b>19.343</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>18.350.364</b>	<b>21.049</b>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## Noter

	2019 kr.	2018 tkr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	1
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	0	147
Regulering af udskudt skat	-268.433	0
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld	178.004	0
	<u>-90.429</u>	<u>147</u>



## Noter

	<b>Grunde og investerings- ejendomme</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2019	22.760.000	0
Årets tilgang	0	0
Afgang	-4.905.000	0
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>17.855.000</b>	<b>0</b>
Værdiregulering, primo	-1.760.000	0
<b>Værdiregulering 31. december 2019</b>	<b>-1.760.000</b>	<b>0</b>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2019	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	0	0
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>16.095.000</b>	<b>0</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 7 ejendomme beliggende på Lolland-Falster. Der er i regnskabsåret solgt 2 ejendomme.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkrav er fastsat til mellem 9,23 – 10,74 % (vægtet gennemsnit 10,08% - sidste regnskabsår 10,29%). Hver enkelt ejendoms afkastkrav er vurderet i forhold til ledelsens kendskab til nærområdet – herunder den demografiske sammensætning og aktuelle udvikling i de mindre byområder.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % -point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 845, mens en reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % -point vil forøge den samlede dagsværdi med t.kr. 959.





## Noter

	1/1 2019	Kapital- regulering	Forslag til re- sultatdispo- nering	31/12 2019
<b>4 Egenkapital</b>				
Anparts kapital	50.000	0	0	50.000
Overført resultat	926.143	-631.105	-282.460	12.578
	<b>976.143</b>	<b>-631.105</b>	<b>-282.460</b>	<b>62.578</b>

### Anparts kapitalen er fordelt således:

50 anparter á nom 1.000				50.000
				<b>50.000</b>

	1/1 2019 Gæld i alt	31/12 2019 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	16.391.061	15.024.152	1.708.208	9.985.919
Kreditinstitutter	654.886	388.710	16.000	0
Anden gæld	459.573	1.198.080	0	1.198.080
	<b>17.505.520</b>	<b>16.610.942</b>	<b>1.724.208</b>	<b>11.183.999</b>

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser i virksomheden.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, t. kr. 960, er der givet pant stort t. kr. 4.400 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t. kr. 16.065.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t. kr. 13.861, er der givet pant stort t. kr. 14.069 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t. kr. 16.065.

Der er deponeret t. kr. 2.100 under likvide beholdninger i forbindelse med salg af ejendom, som er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t. kr. 1.163.