Jæger Ejendomme ApS
Korundvej 30
8700 Horsens

CVR-nr. 36 94 88 68

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20/6 2019

Lars Jæger
dirigent

LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S
Registrerede revisorer

Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1. th. . 8700 Horsens . Tlf. 75 64 78 11 . Fax 75 64 00 65 . Mail: mail@leifmikkelsen.dk . Medlem af Danrevi

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	13
Balance pr. 31. december 2018	14
Noter til årsrapporten	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Jæger Ejendomme 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 20/6 2019

Direktion

Lars Jæger
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Jæger Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jæger Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Horsens, den 20/6 2013

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Registrerede revisorer
CVR-nr. 32 67 64 21

Frank Lynge Jensen
Registreret revisor
MNE-nr. mne10948

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jæger Ejendomme ApS Korundvej 30 8700 Horsens Hjemmeside: www.leje-horsens.dk CVR-nr.: 36 94 88 68 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Hjemsted: Horsens
Direktion	Lars Jæger, direktør
Revision	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Registrerede revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th. 8700 Horsens
Advokat	Trolle Advokatfirma Vesterballevej 25 7000 Fredericia
Pengeinstitut	Jyske Bank Søndergade 42 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets formål er at eje, drive og udleje fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling
Dagsværdi af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommene. For en nærmere beskrivelse heraf henvises til noterne.

Usædvanlige forhold
Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 1.591.159, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 8.086.062.

Året er påvirket af en samlet positiv dagsværdiregulering af investeringsejendomme på kr. 1.545.851.

Ledelsen har i indeværende år værdireguleret virksomhedens investeringsejendomme til en forventet forsvarlig dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkast på 5,33%. De enkelte ejendomme er indregnet til et lavere eller højere afkast end 5,33, på baggrund af særlige individuelle forhold.

Der er i indeværende regnskabsår solgt to ejendomme, dog overvejer ledelsen at foretage en yderligere tilpasning af porteføljen for det kommende regnskabsår.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jæger Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, driftsomkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger

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

Udlejningsejendommenes driftsomkostninger
Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger
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 gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt forventninger for det kommende år. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Som gennemsnitlig afkastsats er der for regnskabsåret 2018 anvendt 5,33 %, mens der i 2017 blev anvendt 4,76 %. De enkelte ejendomme er dog indregnet til en lavere eller højere afkastsats, som følge af særlige individuelle forhold.

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 investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Dagsværdien for investeringsejendommene i årsrapporten for 2018 er vurderet af ledelsen. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommene er i stort omfang baseret på ledelsens skøn.

Såfremt det vurderes, at der ved særlige ejendomme kan være væsentlig usikkerhed for at beregningsmodellen ikke afspejler de aktuelle markedsforhold, vil værdien blive målt ved medvirken af ekstern vurderingsmand. I år 2018 er der ikke anvendt en uafhængig vurderingsmand ved vurdering af dagsværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**1.126.574**	**1.402.997**
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-50.739	-56.950
Andre driftsomkostninger		-164.831	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		**911.004**	**1.346.047**
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.545.851	596.167
Resultat før finansielle poster		**2.456.855**	**1.942.214**
Finansielle indtægter	1	16.843	25.431
Finansielle omkostninger		-432.968	-505.313
Resultat før skat		**2.040.730**	**1.462.332**
Skat af årets resultat	2	-449.571	-303.972
Årets resultat		**1.591.159**	**1.158.360**
Foreslået udbytte		500.000	500.000
Overført resultat		1.091.159	658.360
		1.591.159	**1.158.360**

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		30.088.000	33.089.000
Materielle anlægsaktiver	3	**30.088.000**	**33.089.000**
Anlægsaktiver i alt		**30.088.000**	**33.089.000**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		336.310	926.503
Andre tilgodehavender		59.442	73.674
Periodeafgrænsningsposter		51.899	59.562
Tilgodehavender		**447.651**	**1.059.739**
Likvide beholdninger		**806**	**361**
Omsætningsaktiver i alt		**448.457**	**1.060.100**
Aktiver i alt		**30.536.457**	**34.149.100**

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		7.536.062	6.444.903
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Egenkapital	4	**8.086.062**	**6.994.903**
Hensættelse til udskudt skat		1.685.214	1.982.804
Hensatte forpligtelser i alt		**1.685.214**	**1.982.804**
Gæld til realkreditinstitutter		18.120.297	21.859.748
Andre kreditinstitutter		369.591	426.296
Langfristede gældsforpligtelser	5	**18.489.888**	**22.286.044**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	904.140	950.575
Banker		287.731	247.634
Leverandører af varer og tjenesteydelser		87.200	280.091
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	502.493
Anden gæld		301.722	121.948
Periodeafgrænsningsposter		694.500	782.608
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.275.293**	**2.885.349**
Gældsforpligtelser i alt		**20.765.181**	**25.171.393**
Passiver i alt		**30.536.457**	**34.149.100**
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

		2018	2017
		kr.	kr.
1	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	16.562	22.096
	Andre finansielle indtægter	281	3.335
		16.843	**25.431**

2	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	753.060	191.877
	Årets udskudte skat	-297.590	113.556
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	-5.899	-1.461
		449.571	**303.972**

3 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2018	29.474.556
Tilgang i årets løb	6.100
Afgang i årets løb	-2.552.771
Kostpris 31. december 2018	26.927.885
Opskrivninger 1. januar 2018	3.614.444
Årets opskrivninger	1.652.900
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-2.107.229
Opskrivninger 31. december 2018	3.160.115
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	**30.088.000**

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Foreslået ud-bytte for regn-skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	6.444.903	500.000	6.994.903
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	1.091.159	500.000	1.591.159
Egenkapital 31. december 2018	**50.000**	**7.536.062**	**500.000**	**8.086.062**

Selskabet er stiftet d. 25. juni 2015 ved indskud af bestående virksomhed til kurs 4.400.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	22.756.748	18.969.297	849.000	14.568.790
Andre kreditinstitutter	479.871	424.731	55.140	229.275
	23.236.619	**19.394.028**	**904.140**	**14.798.065**

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdi af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.
Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:
- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i de enkelte ejendomsforhold.

I 2018 har ledelsen fastlagt et gennemsnitligt afkastkrav til 5,33 %. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv.

De enkelte ejendomme er indregnet til et lavere eller højere afkastkrav som følge af individuelle forhold.

Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommene. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommes afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af virksomhedens ejendomme. Således betyder en stigning på f.eks. 0,25 % i afkastkravet, at ejendommenes dagsværdi falder med kr. 1.480.000, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder at ejendommenes dagsværdi stiger med kr. 1.348.000.

Noter

7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med Karen Fogh Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og gæld til Grundejernes Investeringsfond på i alt tkr. 19.236, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør tkr. 30.088.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter har virksomheden udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 1.900, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør tkr. 16.990. De udstedte ejerpantebreve fordeler sig således på følgende ejendomme:

Stjernholmsgade 3:	700.000
Stjernholmsgade 9:	700.000
Gasvej 2:	500.000