

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Lindved 1 ApS

Lindvedvej 71 - 77
5260 Odense S

Cvr-nr. 36 96 60 92

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 15/3 2019.

Dirigent

Lars Klitgaard



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	side
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
ÅRSREGNSKAB	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter til årsregnskabet	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Lindved 1 ApS.

Årsregnskabet er aflagt 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 samt af 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.

Odense, den 8. februar 2019.

Direktion:



Lars Klitgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL KAPITALEJERNE I LINDVED 1 APS

Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 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 for nødvendige 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betrages 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.

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, doku-

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

ment falsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilstædeværelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, 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 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 om 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 interne 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.

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.

Svendborg, den 8. februar 2019.

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 48 61 78



Ole Nielsen
statsaut. revisor
mne11737

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSOPLYSNINGER**

Lindved 1 ApS
Lindvedvej 71 - 77
5260 Odense S

Telefon: 22 888 777
CVR-nr.: 36 96 60 92
Stiftet:
Hjemsted: Odense Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

DIREKTION

Lars Klitgaard

REVISION

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

Kontaktperson:
Reg. revisor Kim Hansen
kmh@edelbo.dk

LEDELSESBERETNING

BERETNING

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt administration og projektudvikling heraf.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Selskabets aktiver består af ejendomme, og de tilknyttede risici er værdiansættelsen af ejendommene til handelsværdi. Handelsværdien opgøres med udgangspunkt i den forventede leje ved fuld udlejning fratrukket tomgang og tilknyttede driftsomkostninger samt vedligeholdelse, som kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav.

Ved værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje pr. 31. december 2018 er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 4,53% (4,57 % i 2017)

UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Det opnåede resultat er tilfredsstillende.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING I 2019

Selskabet forventer overskud det kommende regnskabsår.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Lindved 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering 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

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Andre eksterne udgifter

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

Værdiregulering, investeringsejendom

Værdireguleringen af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 10 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme

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

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Forrentningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

Ved værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje pr. 31. december 2018 er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 4,53% (4,57 % i 2017)

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

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

Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendomme under udførelse

Investeringsjendomme under opførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, byggeudgifter direkte knyttet til anskaffelsen og finansieringsudgifter indtil det tidspunkt, hvor ejendommen er klar til udlejning.

Driftsmateriel og inventar

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Oververstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab på debitorer.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

Skyldig selskabskat og hensættelse til 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 indkomst 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 aktiver, hvor opgørelsen af skatteværdien kan opgøres efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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 nettoaktiver 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE

No- ter	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 BRUTTORESULTAT	4.334.799	353.949
Værdiregulering, investeringsejendom	15.038.855	10.331.998
Årets af- og nedskrivninger	-4.358	-4.358
2 Personaleudgifter	<u>-43.803</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	19.325.493	10.681.589
3 Finansielle indtægter	34.806	31.521
4 Finansielle omkostninger	<u>-1.414.546</u>	<u>-86.190</u>
RESULTAT FØR SKAT	17.945.753	10.626.919
5 Skat af årets resultat	<u>-3.959.540</u>	<u>-2.337.922</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>13.986.213</u></u>	<u><u>8.288.997</u></u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte i regnskabsåret	0	0
Overført til fri kapital	<u>13.986.213</u>	<u>8.288.997</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>13.986.213</u></u>	<u><u>8.288.997</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

No- ter	<u>AKTIVER</u>	
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
ANLÆGSAKTIVER		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
6 Investeringsejendomme	120.971.299	56.437.778
7 Investeringsejendomme under udførelse	0	8.187.694
8 Driftsmateriel og inventar	37.685	42.043
	<u>121.008.983</u>	<u>64.667.515</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		
TILGODEHAVENDER		
Tilgodehavender fra salg	49.014	159.920
9 Krav på indbetaling af virksomhedskapital	268.068	268.068
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.532.624	800.476
Andre tilgodehavender	158.703	47.500
Periodeafgrænsningsposter	129.079	307.920
	<u>2.137.489</u>	<u>1.583.883</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		
	<u>1.264.473</u>	<u>2.373</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		
	<u>3.401.962</u>	<u>1.586.256</u>
AKTIVER I ALT		
	<u><u>124.410.945</u></u>	<u><u>66.253.771</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

No- ter	<u>PASSIVER</u>	
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
10 EGENKAPITAL		
Selskabskapital	200.000	200.000
Reserve for ikke indbetalt selskabskapital	268.068	268.068
Overført resultat	31.139.350	17.153.137
EGENKAPITAL I ALT	<u>31.607.417</u>	<u>17.621.204</u>
HENSÆTTELSER		
11 Udskudt skat	5.912.382	2.339.507
GÆLDSFORPLIGTELSE		
12 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Gæld til realkreditinstitutter	82.357.359	18.705.094
Deposita	2.062.176	988.000
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>84.419.535</u>	<u>19.693.094</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Kortfristet del af langfristet gæld	1.224.470	323.814
Leverandører af varer og tjenesteydelser	191.482	27.882
Gæld til pengeinstitutter	0	26.109.270
Gæld til associerede virksomheder	0	0
11 Skyldig selskabsskat	386.665	0
Anden gæld	668.994	139.000
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>2.471.611</u>	<u>26.599.966</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>86.891.146</u>	<u>46.293.060</u>
PASSIVER I ALT	<u>124.410.945</u>	<u>66.253.771</u>
13 EVENTUALFORPLIGTELSE OG PANTSÆTNINGER M.V.		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

1 BRUTTORESULTAT

Posterne lejeindtægter, ejendommenes driftsudgifter og andre eksterne udgifter er i henhold til årsregnskabslovens § 32 sammendraget i posten bruttoresultat.

	2018	2017
2 PERSONALEUDGIFTER		
Lønninger og gager	38.695	0
Øvrig social sikring og øvrige personaleudgifter	5.108	0
	43.803	0
Selskabet har i regnskabsåret gennemsnitligt beskæftiget		
3 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Renteindtægter, associerede virksomheder	34.066	30.620
Andre finansielle indtægter	740	901
	34.806	31.521
4 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renteudgifter, associerede virksomheder	0	0
Andre finansielle omkostninger	1.414.546	86.190
	1.414.546	86.190
5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Skat af årets resultat	386.665	0
Regulering udskudt skat	3.572.875	2.337.922
SKAT AF ÅRETS RESULTAT I ALT	3.959.540	2.337.922
6 INVESTERINGSEJENDOMME		
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	46.105.780	1.000.000
Årets tilgang	49.494.666	45.105.780
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum ved årets slutning	95.600.446	46.105.780
Værdiregulering ved årets begyndelse	10.331.998	0
Årets værdiregulering	15.038.855	10.331.998
Værdiregulering ved årets slutning	25.370.853	10.331.998
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI VED ÅRETS SLUTNING	120.971.299	56.437.778

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

Investerings ejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investerings ejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabsloven § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter den afkastbaserede model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige vægtede afkastkrav. Ved værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje pr. 31. december 2018 er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 4,53% (4,57 % i 2017)

Følsomhedsanalyse

Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres således:

Dagsværdien på investeringsejendomme udgør	4,53%	120.971.299		
Ved et fald på 0,5 % udgør denne	4,03%	136.032.227		
Ved en stigning på 0,5 % udgør denne	5,03%	108.917.026		
			<u>2018</u>	<u>2017</u>
7 INVESTERINGSEJENDOMME UNDER OPFØRELSE				
Anskaffelsessum ved årets begyndelse		8.187.694	12.278.242	
Årets tilgang		41.306.972	41.015.232	
Årets afgang		-49.494.666	-45.105.780	
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI				
VED ÅRETS SLUTNING		<u>0</u>	<u>8.187.694</u>	
8 DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR				
Anskaffelsessum ved årets begyndelse		48.580	48.580	
Årets tilgang		<u>0</u>	<u>0</u>	
		48.580	48.580	
Af- og nedskrivninger ved årets begyndelse		-6.537	-2.179	
Årets af- og nedskrivninger		-4.358	-4.358	
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI				
VED ÅRETS SLUTNING		<u>37.685</u>	<u>42.043</u>	

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
9 KRAV PÅ INDBETALING AF SELSKABSKAPITAL		
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	268.068	4.518.068
Årets afgang	0	-4.250.000
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI VED ÅRETS SLUTNING	<u>268.068</u>	<u>268.068</u>

10 EGENKAPITAL	Selskabs- kapital	Reserve for ikke indbetalt selskabs- kapital	Overført resultat
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Saldo ved årets begyndelse	200.000	268.068	17.153.137
Resultatdisponering	0	0	13.986.213
EGENKAPITAL	<u>200.000</u>	<u>268.068</u>	<u>31.139.350</u>

Anpartskapitalen er fordelt på anparter a 1.000 kr. eller multipla heraf.

11 UDSKUDT SKAT OG SELSKABSSKAT	Udskudt skat	Selskabs- skat
	<u> </u>	<u> </u>
Saldo ved årets begyndelse	2.339.507	0
Betalt i året	0	0
Regulering af tidligere års skatter	0	0
Skat af årets resultat	3.572.875	386.665
UDSKUDT SKAT OG SELSKABSSKAT	<u>5.912.382</u>	<u>386.665</u>

Den udskudte skat påhviler anlægsaktiver og skattemæssige underskud til fremførelse.

12 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af gælden forfalder 79.282 t.kr. efter 5 år.

13 EVENTUALFORPLIGTELSER OG PANTSÆTNINGER M.V.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant i grunde og bygninger.

Restgæld prioritetsgæld 85.864 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi udgør 120.971 t.kr.