

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Poul Steffensen	NEMID	2020-03-19 15:52 GMT+1
Palle Jensen	NEMID	2020-03-19 16:08 GMT+1
Jørgen Lund Rauff Pedersen	NEMID	2020-03-21 07:50 GMT+1
Gert Kristiansen	NEMID	2020-03-23 12:04 GMT+1
Pseudonym	NEMID	2020-03-23 17:26 GMT+1
Morten Klarskov Larsen	NEMID	2020-03-24 07:26 GMT+1



**This document package contains:**

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
670FFDDBB30744EB903B922B7E92B1D9

# Jens Baggesens Vej 27 ApS

Strandkærvej 5, 8700 Horsens

CVR-nr. 37 04 93 36

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2020

Dirigent:

.....  
Gert Kristiansen



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
670FFDDBB30744EB903B922B7E92B1D9

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13



## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Jens Baggesens Vej 27 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 24. marts 2020

Direktion:

.....  
Palle Jensen

Bestyrelse:

.....  
Gert Kristiansen  
formand

.....  
Jørgen Lund Rauff  
Pedersen

.....  
Poul Steffensen

.....  
Laura Hay Ugglå



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Jens Baggesens Vej 27 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jens Baggesens Vej 27 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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

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.

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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, 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 konklusion 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 bl.a. 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.

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.

Horsens, den 24. marts 2020  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Klarskov Larsen  
statsaut. revisor  
mne32736



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Jens Baggesens Vej 27 ApS
Adresse, postnr., by	Strandkærvej 5, 8700 Horsens
CVR-nr.	37 04 93 36
Stiftet	31. august 2015
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	75 64 84 00
Telefax	76 26 16 50
Bestyrelse	Gert Kristiansen, formand Jørgen Lund Rauff Pedersen Poul Steffensen Laura Hay Ugglå
Direktion	Palle Jensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Danske Bank / Realkredit Danmark Storkunder Ejendomme Lersø Parkallé 100, 2100 København Ø
Advokat	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3, 8000 Århus C



## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

t.kr.	2019	2018	2017	2016
<b>Hovedtal</b>				
Nettoomsætning	3.261	3.219	3.162	1.565
Bruttoresultat	2.892	4.102	2.660	22.361
Resultat af primær drift	2.892	4.102	2.660	22.361
Resultat af finansielle poster	-395	-361	-460	-1.341
Resultat før skat	2.497	3.741	2.200	21.020
Årets resultat	1.948	2.916	1.716	16.395
<b>Balance</b>				
Anlægsaktiver	68.400	68.400	67.000	67.000
Omsætningsaktiver	10.045	1.006	660	648
Aktiver i alt (balancesum)	78.445	69.406	67.660	67.648
Anpartskapital	50	50	50	50
Egenkapital	17.248	16.000	13.584	11.868
<b>Pengestrømme</b>				
Pengestrømme fra driftsaktiviteten	1.915	2.229	1.683	-29.653
Pengestrømme til investeringsaktiviteten	0	0	0	-15.777
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten	7.104	-1.881	-1.672	46.077
Pengestrøm i alt	9.019	348	11	647
<b>Andre oplysninger</b>				
Foreslået udbetalt udbytte (t.kr.)	8.700	700	500	0
<b>Nøgletal</b>				
Soliditetsgrad	22,0 %	23,1 %	20,1 %	17,5 %
Egenkapitalforrentning	11,7 %	19,7 %	13,5 %	265,7 %
Resultat pr. anpart kr. (nom. kr. 1)	39	58	34	328
Anparternes indre værdi kr.	34.495	32.000	27.167	23.736





## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består uændret i forhold til sidste regnskabsår af investering i og driften af udlejningsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på t.kr. 1.948. Resultatet anses at være tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendomme blev i 2018 vurderet af Colliers International. Efterfølgende blev der, med udgangspunkt i selskabets sædvanlige regnskabspraksis for værdiansættelsen af selskabets ejendomme, foretaget en omregning af værdien til en aktuel afkastsats.

Værdiansættelsen ultimo 2019 er ligeledes foretaget på baggrund af førnævnte vurdering og efterfølgende omregning.

Efterfølgende tabel angiver investeringsejendommens værdi, resultat efter skat, balancesum samt soliditet ved forskellige afkastprocenter. Investeringsejendommens værdi er beregnet ved hjælp af en afkastbaseret model, der er udførligt beskrevet i anvendt regnskabspraksis.

Hvis markedets afkastkrav ændrer sig, vil det berøre ejendomme forskelligt, afhængigt af type, beliggenhed, kontraktforhold mv. Det er vurderingen, at selskabets ejendomme har sådanne beliggenheder mv., at mindre ændringer i markedets generelle afkastkrav ikke vil påvirke værdiansættelsen væsentligt.

Ved værdiansættelsen ultimo 2019 er der beregnet et gennemsnitligt afkastkrav på 4,07 %. Det gennemsnitlige afkastkrav, pr. 31. december 2018, kunne ligeledes opgøres til 4,07 %. Forrentningskravene vurderes at afspejle markedsniveauerne på de respektive tidspunkter.

Til illustration af hvilken effekt ændringer i afkastsatsen vil have for årsregnskabet er efterfølgende tabel medtaget. Tabellen viser effekten på investeringsejendommens værdi, balancesum, egenkapital og soliditet ved ændringer i afkastprocenten i intervaller på 0,25 procentpoint. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 procentpoint, vil investeringsejendommens dagsværdi falde med t.kr. 3.807. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien af investeringsejendommen på t.kr. 4.467.

Investeringsejendomme Boligudlejning	Basis							
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75	
Afkastprocent	4,82	4,57	4,32	4,07	3,82	3,57	3,32	
Ændring i dagsværdi	-10.365	-7.266	-3.807	0	4.467	9.474	15.234	
Dagsværdi	58.035	61.134	64.593	68.400	72.867	77.874	83.634	
Balancesum	68.080	71.179	74.638	78.445	82.912	87.919	93.679	
Egenkapital	9.163	11.581	14.279	17.248	20.732	24.638	29.131	
Soliditet	13,5%	16,3%	19,1%	22,0%	25,0%	28,0%	31,1%	

### Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen er der ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat i 2020.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	2019 kr.	2018 t.kr.
Nettoomsætning	3.261.234	3.219
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.400
Ejendomsomkostninger	-201.474	-321
Andre eksterne omkostninger	-167.970	-196
Bruttoresultat	2.891.790	4.102
2 Personaleomkostninger	0	0
Resultat før finansielle poster	2.891.790	4.102
Finansielle omkostninger	-394.678	-361
Resultat før skat	2.497.112	3.741
3 Skat af årets resultat	-549.361	-825
Årets resultat	1.947.751	2.916
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	8.700.000	700
Overført resultat	-6.752.249	2.216
	1.947.751	2.916



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	2019 kr.	2018 t.kr.
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
4 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	68.400.000	68.400
	<u>68.400.000</u>	<u>68.400</u>
 Anlægsaktiver i alt	 <u>68.400.000</u>	 <u>68.400</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.167	0
Andre tilgodehavender	310	0
	<u>19.477</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	10.025.144	1.006
Omsætningsaktiver i alt	<u>10.044.621</u>	<u>1.006</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>78.444.621</u></u>	<u><u>69.406</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>PASSIVER</b>		
Egenkapital		
5	50.000	50
	8.497.572	15.250
	8.700.000	700
	<u>17.247.572</u>	<u>16.000</u>
Egenkapital i alt		
Hensatte forpligtelser		
6	5.203.162	5.207
	<u>5.203.162</u>	<u>5.207</u>
Hensatte forpligtelser i alt		
Gældsforpligtelser		
7	52.258.403	44.562
	1.452.148	1.368
	<u>53.710.551</u>	<u>45.930</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
7	1.650.051	1.627
	23.052	15
	57.087	108
	553.146	519
	<u>2.283.336</u>	<u>2.269</u>
Gældsforpligtelser i alt		
	<u>55.993.887</u>	<u>48.199</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		
	<u>78.444.621</u>	<u>69.406</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

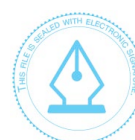
kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	13.033.678	500.000	13.583.678
Overført via resultatdisponering	0	2.216.143	700.000	2.916.143
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	15.249.821	700.000	15.999.821
Overført via resultatdisponering	0	-6.752.249	8.700.000	1.947.751
Udloddet udbytte	0	0	-700.000	-700.000
Egenkapital 31. december 2019	50.000	8.497.572	8.700.000	17.247.572



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Pengestrømsopgørelse

Note	2019 kr.	2018 t.kr.
Årets resultat	1.947.751	2.916
10 Reguleringer	944.039	-214
Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	2.891.790	2.702
11 Ændring i driftskapital	-62.484	88
Pengestrømme fra primær drift	2.829.306	2.790
Renteudbetalinger m.v.	-394.678	-361
Betalt selskabsskat	-519.156	-200
Pengestrømme fra driftsaktivitet	1.915.472	2.229
Betalt udbytte	-700.000	-500
Provenue ved optagelse af gæld til realkreditinstitutter	9.358.000	0
Afdrag på realkreditlån	-1.638.615	-1.632
Regulering deposita	84.499	251
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	7.103.884	-1.881
Årets pengestrøm	9.019.356	348
Likvider 1. januar	1.005.788	658
Likvider 31. december	10.025.144	1.006



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jens Baggesens Vej 27 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægterne indtægtføres i takt med lejeperioden.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administrationen mv.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## Balancen

## Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Beregningen af dagsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter, herunder den beregnede leje, deposita og andre relevante forhold. Lejeindtægten fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendommen.

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

Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes særskilt i resultatopgørelsen.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Egenkapital

## Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

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





## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte væsentlige 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.

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

##### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Nøgletal

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster reguleret for andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Resultat pr. anpart kr. (nom. kr. 1)	$\frac{\text{Periodens resultat efter skat}}{\text{Antal anparter}}$
Anparternes indre værdi kr.	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Anpartskapital}}$



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

	2019 kr.	2018 t.kr.
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	553.146	519
Årets regulering af udskudt skat	-3.785	306
	<u>549.361</u>	<u>825</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	45.920.318
Kostpris 31. december 2019	45.920.318
Opskrivninger 1. januar 2019	22.479.682
Opskrivninger 31. december 2019	22.479.682
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>68.400.000</u>

	2019 kr.	2018 t.kr.
5 Anpartskapital		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 50.000 stk. a nom. 1,00 kr.	50.000	50
	<u>50.000</u>	<u>50</u>

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 50.000 de seneste 5 år.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	2019 kr.	2018 t.kr.
6 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	5.206.947	4.901
Årets udskudte skatter	-3.785	306
Udskudt skat 31. december	<u>5.203.162</u>	<u>5.207</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt 31/12 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
kr.				
Gæld til realkreditinstitutter	53.908.454	1.650.051	52.258.403	45.658.201
Deposita og forudbetalt leje	1.452.148	0	1.452.148	0
	<u>55.360.602</u>	<u>1.650.051</u>	<u>53.710.551</u>	<u>45.658.201</u>

### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med modervirksomheden, Løvsbjerg EjendomsInvest A/S, som er administrationsselskab for sambeskatningen. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter, kildeskatter, renter og royalties indenfor sambeskatningen. Sambeskatningsforholdet blev etableret 28. april 2017.

### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 53.908, er der givet pant i de under aktiver indregnede ejendomme, til en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 68.400.

	2019 kr.	2018 t.kr.
10 Reguleringer		
Finansielle omkostninger	394.678	361
Skat af årets resultat	553.146	519
Udskudt skat	-3.785	306
Værdireguleringer	0	-1.400
	<u>944.039</u>	<u>-214</u>
11 Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-19.477	2
Ændring i leverandørgæld m.v.	-43.007	86
	<u>-62.484</u>	<u>88</u>

