

# Christian Vollstedt Ejendoms- og Investeringselskab A/S


Parkvej 8  
6100 Haderslev

CVR-nr. 41587628

## Årsrapport for 2017

47. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2018

  
Christian Vollstedt  
Dirigent

Revision · Regnskab · Rådgivning · Skat · Bogføring



## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	3
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance pr. 31. december .....	11
Noter .....	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Christian Vollstedt Ejendoms- og Investeringselskab A/S.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 31. maj 2018

Direktion



Christian Vollstedt

Bestyrelse



Christian Vollstedt

Hanne Vollstedt

Jacob Vollstedt

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Christian Vollstedt Ejendoms- og Investeringselskab A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Christian Vollstedt Ejendoms- og Investeringselskab A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 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.
- \* 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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.

Haderslev, den 31. maj 2018

**Fischer & Kragh ApS**  
Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 38392867

Thomas Kragh  
Statsautoriseret revisor  
mne31483

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Christian Vollstedt Ejendoms- og Investeringselskab A/S Parkvej 8 6100 Haderslev
Telefon	74522109
CVR-nr.	41587628
Stiftelsesdato	16. september 1971
Hjemsted	Haderslev
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Bestyrelse</b>	Christian Vollstedt Hanne Vollstedt Jacob Vollstedt
<b>Direktion</b>	Christian Vollstedt
<b>Revisor</b>	Fischer & Kragh ApS Statsautoriserede Revisorer Nørregade 48 6100 Haderslev CVR-nr.: 38392867

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i år i drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets grunde og bygninger er investeringsejendomme, der er værdiansat til dagsværdi. Dagsværdien skal løbende revurderes med et tidsinterval, der svarer til de forventede udsving i dagsværdien. Værdiansættelsen beregnes på baggrund af ledelsens skøn over ejendommens forventede nettolejeindtægt og et for hver enkelt ejendom af ledelsen skønnet afkastkrav. I nettolejeindtægt indgår lejeindtægter fratrukket ejendomsskat, forsikring, el, vand, varme, vedligeholdelse samt andre eksterne omkostninger forbundet med udlejning af domicilejendomme.

Det vægtede afkastkrav for ejendommene Naffet 18, 20, 22 og 26, Haderslev er fastsat til 5,30%, ejendommen Naffet 24, Haderslev er fastsat til 5,26% mens ejendommen Drejøgde 26E, 5. sal, København Ø er fastsat til 4,25%. Ejendommene er herefter på baggrund af den forventede nettoleje på kr. 437.470 værdiansat til kr. 8.430.000.

Ændringer i leje og afkastkrav vil påvirke værdiansættelsen væsentligt. Nedenstående illustrerer forholdet:

Nettoleje (kr.)	400.000	437.470	475.000	500.000
Afkastkrav:				
4,00%	10.000.000	10.937.000	11.875.000	12.500.000
4,50%	8.889.000	9.722.000	10.556.000	11.112.000
5,00%	8.000.000	8.750.000	9.500.000	10.000.000
5,50%	7.273.000	7.954.000	8.637.000	9.091.000

Ændringer i leje og afkastkrav vil således påvirke værdiansættelsen væsentligt, hvorfor der er usikkerhed forbundet med værdiansættelse af investeringsejendomme.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 50.975, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 10.472.947, og en egenkapital på kr. 9.270.189.

Årets resultat anses tilfredsstillende og følger ledelsens forventninger.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Christian Vollstedt Ejendoms- og Investeringselskab A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.



## 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:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år	kr. 25.000

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egen fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald.

Nedskrivningstesten foretages for hver 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.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi). Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>368.793</b>	<b>281.066</b>
Personaleomkostninger	1	-274.747	-252.771
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-39.976	-37.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>54.070</b>	<b>-8.705</b>
Andre finansielle indtægter		21.790	22.409
Finansielle omkostninger	2	-10.174	-16.299
<b>Resultat før skat</b>		<b>65.686</b>	<b>-2.595</b>
Skat af årets resultat		-14.711	-436
<b>Årets resultat</b>		<b>50.975</b>	<b>-3.031</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		50.975	-3.031
<b>Resultatdisponering</b>		<b>50.975</b>	<b>-3.031</b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		850.000	850.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		327.656	112.381
Investeringsjendomme		8.430.000	8.430.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.607.656</b>	<b>9.392.381</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		54.978	48.224
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>54.978</b>	<b>48.224</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.662.634</b>	<b>9.440.605</b>
Tilgodehavende selskabsskat		507	2.442
Andre tilgodehavender		275.374	285.745
<b>Tilgodehavender</b>		<b>275.881</b>	<b>288.187</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		534.432	521.698
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>534.432</b>	<b>521.698</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>810.313</b>	<b>809.885</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.472.947</b>	<b>10.250.490</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	500.000	500.000
Overført resultat	4	8.770.189	8.719.214
<b>Egenkapital</b>		<b>9.270.189</b>	<b>9.219.214</b>
Hensættelser til udskudt skat	5	742.793	728.081
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>742.793</b>	<b>728.081</b>
Gæld til banker		247.251	196.267
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.200	30.600
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		171.514	76.328
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>459.965</b>	<b>303.195</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>459.965</b>	<b>303.195</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.472.947</b>	<b>10.250.490</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

1. Personalemkostninger	2017	2016
Lønninger	250.329	247.264
Andre omkostninger til social sikring	5.399	4.668
Andre personaleomkostninger	19.019	839
	<u>274.747</u>	<u>252.771</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
-----------------------------------	----------	----------

## 2. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	<u>10.174</u>	<u>16.299</u>
	<u>10.174</u>	<u>16.299</u>

## 3. Virksomhedskapital

Saldo primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Saldo ultimo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## 4. Overført resultat

Saldo primo	8.719.214	8.722.245
Årets tilgang	50.975	0
Årets afgang	0	-3.031
Saldo ultimo	<u>8.770.189</u>	<u>8.719.214</u>

## 5. Hensættelser til udskudt skat

Eventualskat	<u>742.793</u>	<u>728.081</u>
Saldo ultimo	<u>742.793</u>	<u>728.081</u>

Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	1.161.328	1.128.705
Skattemæssigt underskud	-418.535	-400.624
	<u>742.793</u>	<u>728.081</u>

## 6. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets grunde og bygninger er investeringsejendomme, der er værdiansat til dagsværdi. Dagsværdien skal løbende revurderes med et tidsinterval, der svarer til de forventede udsving i dagsværdien. Værdiansættelsen beregnes på baggrund af ledelsens skøn over ejendommens forventede nettolejeindtægt og et for hver enkelt ejendom af ledelsen skønnet afkastkrav. I nettolejeindtægt indgår lejeindtægter fratrukket ejendomsskat, forsikring, el, vand, varme, vedligeholdelse samt andre eksterne omkostninger forbundet med udlejning af domicilejendomme.

Det vægtede afkastkrav for ejendommene Naffet 18, 20, 22 og 26, Haderslev er fastsat til 5,30%, ejendommen Naffet 24, Haderslev er fastsat til 5,26% mens ejendommen Drejøgde 26E, 5. sal, København Ø er fastsat til 4,25%. Ejendommene er herefter på baggrund af den forventede nettoleje på kr. 437.470 værdiansat til kr. 8.430.000.

Ændringer i leje og afkastkrav vil påvirke værdiansættelsen væsentligt. Nedenstående illustrerer forholdet:

Nettoleje (kr.)	400.000	437.470	475.000	500.000
Afkastkrav:				
4,00%	10.000.000	10.937.000	11.875.000	12.500.000
4,50%	8.889.000	9.722.000	10.556.000	11.112.000
5,00%	8.000.000	8.750.000	9.500.000	10.000.000
5,50%	7.273.000	7.954.000	8.637.000	9.091.000

Ændringer i leje og afkastkrav vil således påvirke værdiansættelsen væsentligt, hvorfor der er usikkerhed forbundet med værdiansættelse af investeringsejendomme.

## 7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til banker på tkr. 247 er der tinglyst ejerpantebrev på tkr. 440 i ejendommen Naffet 20, 6100 Haderslev.

Til sikkerhed for gæld til ejerforening på tkr. 0 er der tinglyst ejerpantebreve på i alt tkr. 33 i ejendommen Drejøgade 26E, lejlighed 504, 2100 København Ø.