

DI-EJENDOMS INVEST A/S

Frederiksborggade 50, 4.
1360 København K

Årsrapport
1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/01/2019

Jannik Rolf Larsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	12
-------------------------	----

Balance	13
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	15
----------------------------	----

Noter	16
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DI-EJENDOMS INVEST A/S

Frederiksborggade 50, 4.

1360 København K

Telefonnummer: 33325015

Fax: 33932150

CVR-nr: 78676019

Regnskabsår: 01/10/2017 - 30/09/2018

Revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44

2900 Hellerup

DK Danmark

CVR-nr: 33771231

P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for DI-Ejendoms Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt resultat af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13/12/2018

Direktion

Jannik Rolf Larsen

Bestyrelse

Casper Moltke
Formand

Svend Rolf Larsen

Ibbi Jannie Kaas

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DI-EJENDOMS INVEST A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DI-EJENDOMS INVEST A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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 regnskabet

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 regnskabet

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 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:

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.

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.

København, 13/12/2018

Jesper Wiinholt , mne13914
statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Lasse Hartlev , mne34350
statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom, samt administration og inddrivelse af fordringer.

Årets resultat

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 viser et resultat på kr. 4,4 mio. (kr. 0,4 mio.), og en egenkapital på kr. 80,0 mio. (kr. 75,7 mio.).

I resultatet indgår en regulering til dagsværdi af investeringsejendomme med kr. 0,7 mio. (kr. -2,0 mio.), derudover er der indregnet kr 1,8 mio. (kr. 1,7 mio.) i selskabets investeringsejendomme.

Huslejeindtægterne i året andrager kr. 4,4 mio. (kr. 4,2 mio.) og er påvirket af en gennemsnitlig arealledighed på 12,38% (13,88%).

Selskabets direkte omkostninger udgør kr. 1,3 mio. (kr. 1,9 mio.). I beløbet indgår vedligeholdelsesomkostninger på kr. 0,6 mio. (kr. 1,3 mio.).

Selskabets resultat og økonomiske udvikling før regulering til dagsværdi af investeringsejendomme er på niveau med det forudsatte.

Ejendomme

Selskabet ejer pr. 30. september 2018 3 ejendomme med et samlet etageareal på ca. 11.461 m² (ca. 11.461 m²).

Forventninger 2018/19

For det kommende år forventes et ordinært resultat før skat på ca. kr. 4 mio. I det budgetterede resultat indgår lejeindtægter for ledige arealer med kr. 0. Der er ikke indregnet eventuel værditilvækst/-tab på selskabets ejendomsportefølje, ligesom der ikke er indregnet eventuel regulering af prioritetsgæld til dagsværdi.

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder af afgørende betydning for bedømmelse af selskabets regnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Selskabet har udover lovgivningens krav til aflæggelse af regnskab efter regnskabsklasse B valgt, at årsrapporten skal indeholde hoved- og nøgletal, pengestrømsopgørelse, noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver samt transaktioner med nærtstående parter.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år med undtagelse af en reklassifikation af andre indtægter fra administration, der har til formål at posten indgår i sammentællingen indtægter i alt..

Grundlag for udarbejdelse

Årsrapporten præsenteres i danske kroner.

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme (ÅRL § 38 selskab). Investeringsejendomme og de dermed forbundne forpligtelser er værdiansat til dagsværdi, og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

For at opfylde hovedkravet i lovens § 11, har selskabet valgt at fravige den skematiske form for resultatopgørelse.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af investeringsejendomme og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder dagsværdiregulering af aktiver og gæld.

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.

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

Resultatopgørelse

Huslejeindtægter

Lejeindtægter omfatter udlejning af investeringsejendomme under operationel leasing.

Huslejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen i henhold til de indgåede kontrakter. Omkostningsrefusioner fra lejere indregnes i de tilhørende indtægter eller modregnes i omkostninger.

Andre indtægter

Andre indtægter omfatter administrationshonorar.

Direkte omkostninger ejendomme.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten regulering til dagsværdi af investeringsejendomme.

Administrationsomkostninger og andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger og andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration af selskabet og kontorholdsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, inkl. feriepenge samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Finansieringsindtægter, netto

Finansieringsindtægter netto indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede gevinster og tab vedrørende afledte finansielle instrumenter, regulering af finansielle forpligtelser til dagsværdi samt tillæg og godtgørelse under a conto skatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af den aktuelle skat og forskydning i årets udskudte 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

Investeringsejendomme

Ejendommene klassificeres som investeringsejendomme, når de besiddes med det formål at opnå løbende driftsafkast i form af lejeindtægter med fradrag af omkostninger forbundet med udlejningsvirksomheden og på længere sigt at opnå en kapitalgevinst.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens kostpris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, hvilket svarer til det beløb, som ejendommene på balancedagen forventes at ville kunne sælges for til en uafhængig køber.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen for det regnskabsår, hvor ændringen opstår.

Realiserede avancer og tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen og indregnes under posten andre driftsindtægter/-omkostninger.

Dagsværdi beregnes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med kapitalisering af fremtidige ind- og udbetalinger. Indbetalinger består af huslejeindtægter (for udlejede arealer indgår indbetalingerne i henhold til lejekontrakter, for ikke udlejede arealer indregnes den fremtidige indtjening til udbudspris) og forrentning af depositum. Udbetalinger består af driftsomkostninger, herunder

ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse, administration og diverse omkostninger. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt. Ejendommens dagsværdi opgøres af selskabets sagkyndige. Der medvirker således ikke uafhængig vurderingsmand.

Diskonteringsfaktoren fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten regulering til dagsværdi, investeringsejendomme.

Investeringsejendomme under opførelse indregnes til kostpris. Der indregnes ikke renter i kostprisen for investeringsejendomme.

Investeringsejendomme til salg indregnes som investeringsejendomme i det omfang, ejendommene er sat til salg i den nuværende stand. Investeringsejendomme der overgår til planlagt salg, hvor ejendommene udvikles i forbindelse med at de sættes til salg indregnes under kategorien handelsejendomme.

Omkostningsrefusioner fra lejere indregnes i lejeindtægterne eller modregnes i omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til dagsværdi, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi med fradrag for nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivning til imødegåelse af forventede tab foretages efter en individuel vurdering af det enkelte tilgodehavende.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som særskilt post under egenkapitalen, indtil det vedtages på den ordinære generalforsamling. Efter vedtagelse og frem til udbetaling indregnes udbytte som en forpligtelse.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt a conto skat.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes med 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.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter:

Gæld til realkreditinstitutter indregnes ved førsteindregning til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende indregnes finansielle forpligtelser til dagsværdi. Indregning af regulering til dagsværdi foretages i resultatopgørelsen under finansieringsomkostninger.

Konverterbar obligationsrestgæld, der kan opsiges til kontant indfrielse til kurs 100 til en betalingstermin, måles til dagsværdi dog max. kurs 100.

Anden gæld:

Øvrige gældsforpligtelser måles til dagsværdi, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSEN

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrøm for regnskabsåret fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for regnskabsåret samt forskydning i likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, betalt selskabsskat og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af materielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld.

Likvider:

Likvider omfatter indestående på bankkonti og kassebeholdning.

Resultatopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning	1	4.409.971	4.235.578
Andre driftsindtægter		2.866.724	353.660
Ejendomsomkostninger	2	-1.304.127	-1.854.631
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		727.374	-1.986.224
Bruttoresultat		6.699.942	748.383
Personaleomkostninger	3	-2.001.762	-683.196
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-51.739	0
Andre driftsomkostninger		-602.864	-436.599
Resultat af ordinær primær drift		4.043.577	-371.412
Andre finansielle indtægter		1.593.687	1.608.679
Øvrige finansielle omkostninger		-256.260	-180.108
Ordinært resultat før skat		5.381.004	1.057.159
Skat af årets resultat	4	-1.023.120	-644.202
Årets resultat		4.357.884	412.957
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.500.000	0
Overført resultat		1.857.884	412.957
I alt		4.357.884	412.957

Balance 30. september 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		60.485.600	58.003.935
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		258.693	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		1.614.400	796.065
Materielle anlægsaktiver i alt	5	62.358.693	58.800.000
Anlægsaktiver i alt		62.358.693	58.800.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		38.001.642	38.987.265
Andre tilgodehavender		632.674	12.542
Periodeafgrænsningsposter		89.737	81.554
Tilgodehavender i alt		38.724.053	39.081.361
Likvide beholdninger		839.254	1.112.929
Omsætningsaktiver i alt		39.563.307	40.194.290
Aktiver i alt		101.922.000	98.994.290

Balance 30. september 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		75.000.000	75.000.000
Overført resultat		2.547.000	689.116
Forslag til udbytte		2.500.000	0
Egenkapital i alt		80.047.000	75.689.116
Hensættelse til udskudt skat		6.264.269	6.017.243
Hensatte forpligtelser i alt		6.264.269	6.017.243
Gæld til realkreditinstitutter		10.062.672	11.928.223
Kreditinstitutter i øvrigt		971.624	1.169.203
Langfristede gældsforpligtelser i alt		11.034.296	13.097.426
Gæld til realkreditinstitutter		1.790.183	1.624.633
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.736.199	2.553.892
Periodeafgrænsningsposter		50.053	11.980
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.576.435	4.190.505
Gældsforpligtelser i alt		15.610.731	17.287.931
Passiver i alt		101.922.000	98.994.290

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	75.000.000	689.116	0	75.689.116
Årets resultat	0	1.857.884	2.500.000	4.357.884
Egenkapital, ultimo	75.000.000	2.547.000	2.500.000	80.047.000

Noter

1. Nettoomsætning

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
Huslejeindtægter		
De fremtidige minimumshuslejeindtægter i henhold til huslejekontrakter:		
Inden for 1 år	3.369.981	3.259.785
mellem 1 og 5 år	10.809.740	10.809.740
Senere end 5 år	225.203	2.927.638
	<u>14.404.924</u>	<u>16.997.163</u>

2. Ejendomsomkostninger

Ejendomsskatter	327.012	326.084
Forsikringer	49.924	49.045
Afholdte vedligeholdelsesomkostninger	595.531	1.300.496
Øvrige omkostninger	331.660	179.006
	<u>1.304.127</u>	<u>1.854.631</u>

3. Personalemkostninger

Direktion, gage	459.451	430.704
Bidragbaseret pension	58.212	35.476
Direktionen i alt	<u>517.663</u>	<u>466.180</u>
Gage og lønninger	1.365.057	204.562
Bidragbaseret pension	109.724	12.454
	9.318	0
Øvrig personale i alt	<u>1.484.099</u>	<u>217.016</u>
	<u>2.001.762</u>	<u>683.196</u>

Gennemsnitligt antal medarbejdere udgør 3 personer.

4. Skat af årets resultat

Skyldig selskabsskat:

Skyldig selskabsskat 1. oktober 2017	0	0
Beregnet skat for året	776.094	433.730
Betalt via sambeskatning	776.094	433.730
Skyldig selskabsskat 30. september 2018	<u>0</u>	<u>0</u>

Skat af ordinært resultat:

Beregnet selskabsskat for året	776.094	433.730
Regulering af udskudt skat	247.026	210.472
Skat af ordinært resultat	<u>1.023.120</u>	<u>644.202</u>

Skat af årets resultat forklares således:

Beregnet 22% skat af ordinært resultat før skat	1.183.821	232.575
Skatteeffekt af:		
Ikke skattepligtige indtægter, omkostninger, værdireguleringer m.v.	-160.701	411.627
	<u>1.023.120</u>	<u>644.202</u>
Effektiv skatteprocent	<u>19,01%</u>	<u>60,94%</u>

Den udskudte skat, der er beregnet som 22% af merværdien på følgende poster, udgør:

Investeringsejendomme	6.308.639	6.079.466
Regulering til dagsværdi for realkreditinstitutter m.m.	-44.370	-62.223
	<u>6.264.269</u>	<u>6.017.243</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	2017/18	2016/17
Investeringsejendomme, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2017	65.185.267	63.495.108
Tilgang	2.064.723	1.160.159
Afgang	0	0
Kostpris 30. september 2018	67.249.990	65.185.267
Værdiregulering og afskrivninger 1. oktober 2017	-7.181.332	-5.195.108
Regnskabsårets afskrivning	-51.739	0
Regnskabsårets værdiregulering	727.374	-1.986.224
Værdiregulering og afskrivninger 30. september 2018	-6.505.697	-7.181.332
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	60.744.293	58.003.935
Igangværende ombygning	1.614.400	796.065

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendomskøb, nybygning og vedligeholdelse andrager tkr. 22 (tkr. 68).

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Tkr. 773 (tkr. 1.073) er indbetalt på sikringskonto til sikkerhed for indgåede renteswapkontrakter.

Der påhviler ikke selskabet andre kautions-, garanti- eller eventualforpligtelser, end de i regnskabet anførte.

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

	2017/18	2016/17
Til sikkerhed for huslejeindtægterne er modtaget:		
Bankgaranti	26.250	26.250
Deposita	1.823.634	1.747.657
	1.849.884	1.773.907