



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Nimich ApS

Fruebjergvej 3
2100 København Ø

CVR-nr. 87 86 82 14

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 13. september 2019

Nicholas Haaning
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. maj 2018 - 30. april 2019	14
Balance pr. 30. april 2019	15
Noter til årsrapporten	17

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Nimich ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 13. september 2019

Direktion

Nicholas Haaning
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Nimich ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nimich ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 oprettholder 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 vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

København, den 13. september 2019

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nimich ApS
Fruebjergvej 3
2100 København Ø

CVR-nr.: 87 86 82 14

Regnskabsperiode: 1. maj 2018 - 30. april 2019

Hjemsted: København

Direktion

Nicholas Haaning, direktør

Revision

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Østerfælled Torv 10, 1. sal
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er eje og udleje investeringsejendomme, som er spredt geografisk i Danmark. Investeringsejendommene omfatter primært boligejendomme og sekundært tre erhvervslejemål.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nimich ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udleje af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommene, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0-30 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Andre finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til amortiseret kostpris.

Værdiforingelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforingelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforingelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Nimich ApS hæfter som administrationsselskab for de øvrige selskabers skatter i sambeskatningen over for skattemyndighederne.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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

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

Resultatopgørelse 1. maj 2018 - 30. april 2019

	Note	2018/2019 kr.	2017/2018 kr.
Bruttofortjeneste		5.697.933	6.975.659
Personaleomkostninger	1	-1.760.529	-1.431.435
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		3.937.404	5.544.224
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-42.316	-27.916
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		3.895.088	5.516.308
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	2.253.979	4.250.904
Resultat før finansielle poster		6.149.067	9.767.212
Finansielle indtægter	3	134.176	8.086
Finansielle omkostninger		-2.520.524	-2.749.751
Resultat før skat		3.762.719	7.025.547
Skat af årets resultat	4	-772.043	-1.546.328
Årets resultat		2.990.676	5.479.219
Foreslået udbytte		2.000.000	211.600
Overført resultat		990.676	5.267.619
		2.990.676	5.479.219

Balance pr. 30. april 2019

	<u>Note</u>	<u>30.4.2019</u> kr.	<u>30.4.2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	148.500.000	138.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>119.373</u>	<u>101.689</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>148.619.373</u>	<u>138.101.689</u>
Deposita		<u>152.388</u>	<u>241.452</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>152.388</u>	<u>241.452</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>148.771.761</u>	<u>138.343.141</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.068.120	262.884
Andre tilgodehavender		0	339.968
Periodeafgrænsningsposter		<u>285.742</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>2.353.862</u>	<u>602.852</u>
Likvide beholdninger		<u>133.868</u>	<u>422.346</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.487.730</u>	<u>1.025.198</u>
Aktiver i alt		<u>151.259.491</u>	<u>139.368.339</u>

Balance pr. 30. april 2019

	<u>Note</u>	<u>30.4.2019</u> kr.	<u>30.4.2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		46.869.367	45.878.691
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	211.600
Egenkapital	6	<u>48.994.367</u>	<u>46.215.291</u>
Hensættelse til udskudt skat		12.143.888	11.787.606
Hensatte forpligtelser i alt		<u>12.143.888</u>	<u>11.787.606</u>
Gæld til realkreditinstitutter		76.534.298	59.120.079
Andre kreditinstitutter		797.000	869.500
Forudbetalt leje		246.408	151.500
Anden gæld		1.645.432	1.611.391
Selskabsdeltagere og ledelse		4.346.760	12.026.444
Deposita		3.138.392	2.825.674
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>86.708.290</u>	<u>76.604.588</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	2.069.934	2.361.000
Banker		0	384.399
Gæld til tilknyttede virksomheder		428.011	0
Selskabsskat		520.828	1.442.894
Anden gæld		394.173	572.561
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.412.946</u>	<u>4.760.854</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>90.121.236</u>	<u>81.365.442</u>
Passiver i alt		<u>151.259.491</u>	<u>139.368.339</u>
Leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.681.230	1.352.020
Andre omkostninger til social sikring	<u>79.299</u>	<u>79.415</u>
	<u>1.760.529</u>	<u>1.431.435</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>2.253.979</u>	<u>4.250.904</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>2.253.979</u>	<u>4.250.904</u>
	<u>2.253.979</u>	<u>4.250.904</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.011	3.394
Andre finansielle indtægter	<u>128.165</u>	<u>4.692</u>
	<u>134.176</u>	<u>8.086</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	290.001	483.384
Årets udskudte skat	356.282	1.062.944
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>125.760</u>	<u>0</u>
	<u>772.043</u>	<u>1.546.328</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2018	87.073.898
Tilgang i årets løb	<u>8.246.022</u>
Kostpris 30. april 2019	<u>95.319.920</u>
Værdireguleringer 1. maj 2018	50.926.101
Årets værdireguleringer	<u>2.253.979</u>
Værdireguleringer 30. april 2019	<u>53.180.080</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019	<u><u>148.500.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien af ejerlejlighederne er baseret på sammenlignelige handler af tilsvarende lejemål solgt i samme områder. Markedspriser pr. m2 er reduceret med 22,50% som et estimat på risikoen ved at ejerlejlighederne er udlejet.

Ejendommenes samlede areal udgør 7.910 m2 og består af 108 ejerlejligheder, som i overvejende grad er udlejet til boligformål. Den årlige leje udgør t.kr. 12.828. Lejlighederne er primært beliggende i København og omegn.

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

Følsomheden ved værdiansættelserne af ejendommene, vil medføre en ændring af markedsværdierne ved en stigning på 10% i markedspriserne pr. m2 til en samlet opjustering på t.DKK 18.500, hvorimod et fald på 10% vil medføre en samlet nedjustering på t.DKK 18.500.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Noter

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2018	125.000	45.878.691	211.600	46.215.291
Betalt ordinært udbytte	0	0	-211.600	-211.600
Årets resultat	0	990.676	2.000.000	2.990.676
Egenkapital 30. april 2019	125.000	46.869.367	2.000.000	48.994.367

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2017	125.000	40.611.072	206.800	40.942.872
Betalt ordinært udbytte	0	0	-206.800	-206.800
Årets resultat	0	5.267.619	211.600	5.479.219
Egenkapital 30. april 2018	125.000	45.878.691	211.600	46.215.291

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2018	Gæld 30. april 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	61.235.079	78.431.232	1.896.934	70.872.372
Andre kreditinstitutter	942.500	870.000	73.000	505.000
Forudbetalt leje	151.500	246.408	0	246.000
Selskabsdeltagere og ledelse	12.026.444	4.346.760	0	4.300.000
Anden gæld	1.784.391	1.745.432	100.000	1.250.000
Deposita	2.825.674	3.138.392	0	3.100.000
	78.965.588	88.778.224	2.069.934	80.273.372

Noter

8 Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har leasingforpligtelser 3-6 måneder frem, andrages til t.kr. 58, samt en forpligtelse på restværdi af leasingbilerne andrages til t.kr. 357. Herudover har selskabet et uopsigeligt kontorlejemål til den 31. december 2019, og herefter en opsigelses varsel på 3 måneder jf. lejekontrakten, den samlede lejeforpligtelse andrages til t.kr. 64.

9 Eventualposter mv.

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 78.431, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør t.kr. 148.500.