

# **Neslo Invest ApS**

**Mariagervej 424  
8981 Spentrup**

**CVR-nr. 11 48 88 38**

**Årsrapport for 2017  
(29. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den

---

Jørgen Kirk  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Neslo Invest 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. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spentrup, den 31. maj 2018

### Direktion

Jørgen Kirk  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i Neslo Invest ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Neslo Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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 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 konklusioner 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.

Mariager, den 31. maj 2018

National Revision  
Registrerede Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68

Brian Sørensen  
Registeret revisor  
MNE-nr. mne24769

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Neslo Invest ApS  
Mariagervej 424  
8981 Spentrup

Telefon: 20227981

CVR-nr.: 11 48 88 38

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Randers

### Direktion

Jørgen Kirk, direktør

### Revision

National Revision  
Registrerede Revisorer a/s  
Fruensgaard Plads 2B  
9550 Mariager

### Pengeinstitut

Sparekassen Vendsyssel  
Østergade 6 - 8  
9550 Mariager

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år handel og udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 354.777, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 698.522.

Selskabet har i regnskabsperioden haft en tilfredsstillende udlejningprocent på boliglejemålene, og det vurderes at periodens tomgang i lejemålene ikke er af unormalt niveau i brachen. Selskabet er derimod stadig påvirket af afmatning i ejendomssektoren vedr. erhvervejendomme.

### Finansiering

Selskabets drift er ligeledes påvirket af den forholdsmæssige store pengeinstitut finansiering, som naturligt medfører høje renter.

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet er fortsat afhængig af at selskabets pengeinstitut står bag de nødvendige kreditfaciliteter. Der har været forhandlinger med selskabets pengeinstitut, og de har erklæret at de stiller de nødvendige kreditfaciliteter til stede de kommende 12 måneder.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Udover de nævnte forhandlinger med pengeinstitut er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Neslo Invest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Omsætning

Indtægter ved salg af varer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt 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	5 år	0 %

## **Anvendt regnskabspraksis**

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### ***Investeringsjendomme***

Investeringsjendomme 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 videresalg.

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

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

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lign.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

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

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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.564.402</b>	<b>681.320</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-297.147</u>	<u>-304.342</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>2.267.255</b>	<b>376.978</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-8.338</u>	<u>-8.331</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>2.258.917</b>	<b>368.647</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>273.009</u>	<u>-1.374.247</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.531.926</b>	<b>-1.005.600</b>
Finansielle indtægter		3.198	2.476.610
Finansielle omkostninger		<u>-2.082.403</u>	<u>-2.140.708</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>452.721</b>	<b>-669.698</b>
Skat af årets resultat		<u>-97.944</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>354.777</u></b>	<b><u>-669.698</u></b>
Overført resultat		<u>354.777</u>	<u>-669.698</u>
		<b><u>354.777</u></b>	<b><u>-669.698</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	2	42.999.723	42.832.187
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>8.338</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>42.999.723</u></b>	<b><u>42.840.525</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>42.999.724</u></b>	<b><u>42.840.526</u></b>
Råvarer og hjælpematerialer		<u>0</u>	<u>1.250.000</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>1.250.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.515	0
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>18.864</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>22.515</u></b>	<b><u>18.864</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>2.486</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>22.515</u></b>	<b><u>1.271.350</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>43.022.239</u></b>	<b><u>44.111.876</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		342	342
Overført resultat		198.180	-156.594
<b>Egenkapital</b>	3	<b><u>698.522</u></b>	<b><u>343.748</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.955.689	19.545.970
Andre kreditinstitutter		20.740.000	20.740.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>38.695.689</u></b>	<b><u>40.285.970</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.165.024	1.172.763
Kreditinstitutter		1.569.774	1.459.773
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.135	67.495
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1	1
Selskabsskat		97.944	0
Anden gæld		20.413	14.039
Periodeafgrænsningsposter		21.950	22.400
Deposita		695.787	745.687
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.628.028</u></b>	<b><u>3.482.158</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>42.323.717</u></b>	<b><u>43.768.128</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>43.022.239</u></b>	<b><u>44.111.876</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	5		
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	268.864	268.864
Andre omkostninger til social sikring	6.285	6.158
Andre personaleomkostninger	21.998	29.320
	<u><b>297.147</b></u>	<u><b>304.342</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017		49.210.887
Tilgang i årets løb		256.340
Afgang i årets løb		<u>-361.813</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>49.105.414</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017		-6.378.700
Årets værdireguleringer		<u>273.009</u>
Værdireguleringer 31. december 2017		<u>-6.105.691</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<u><b>42.999.723</b></u>



## Noter

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet udgør 5,5% pr. 31.12.2017 for alle ejendommene. En forøgelse af afkastgraden med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 3,7 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 4,2 mio. kr. I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 0,3 mio. kr.

Selskabets investeringsejendomme består af 2 grunde og 37 ejendomme, heraf 3 erhvervsejendomme. Alle er placeret i Randers området. Der er tale om 34 enkeltstående boligheder enten som rækkehuse eller enfamiliehuse.

Lejemålene er boligudlejning, hvorved lejer kan opsiges lejemålet med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålet uopsigeligt for udlejer.

Der er ikke indhentet vurderinger fra en ekstern vurderingsmand.

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	342	-156.597	343.745
Årets resultat	0	0	354.777	354.777
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>500.000</b>	<b>342</b>	<b>198.180</b>	<b>698.522</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	20.718.733	19.120.713	1.165.024	13.173.956
Andre kreditinstitutter	20.740.000	20.740.000	0	0
	<b>41.458.733</b>	<b>39.860.713</b>	<b>1.165.024</b>	<b>13.173.956</b>

## Noter

### 5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Det er en forudsætning for fortsat drift, at selskabets pengeinstitut fortsat har tillid til selskabet. Der har været forhandlinger med selskabets pengeinstitut, der har givet tilsagn om at stille de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed de kommende 12 måneder

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution overfor koncernselskabers mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet (og de øvrige selskaber i koncernen). Som hel ejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet (og de øvrige selskaber i sambeskatningen) for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 19.120, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 43.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 21.940 og skadesløsbrev i alt t.kr. 3.100 i ovenstående grunde og bygninger. til sikkerhed for bankgæld, samt ejerpantebreve for t.kr. 20 til ejerforeninger. Derudover er der i en enkel ejendom tinglyst pantebrev nom. t.kr. 150 til sikkerhed for pantebrevsgæld t.kr. 80 pr. 31.12.2017

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet derudover givet pant i nuværende og fremtidige erhvervelser af debitorer, driftsmidler og varelager efter reglerne om virksomhedspant (flydende pant). Den bogførte værdi af aktiver omfattet af virksomhedspantet udgør pr. 31/12 2017 t. kr. 0. Pantet er tinglyst med nom. t.kr. 1.600.

Herudover har selskabet stillet kapitalandele i tilknyttede virksomheder til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Herudover er der afgivet pant i mellemværender med DFT Ejendomsinvest ApS, Rønbækhus ApS, Raca Holding ApS, Raca Bro ApS, Randers Erhverv ApS og Tilst Erhverv ApS overfor pengeinstitut. Pr. 31.12.2017 udgør de nævnte mellemværende t.kr. 0.

Herudover har selskabet stillet kapitalandele i tilknyttede virksomheder til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Den samlede gæld til pengeinstitut udgør t.kr. 22.310 pr. 31.12.2017.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jørgen Amdi Kirk

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-799897266314 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2018 kl.: 22:00:12  
Underskrevet med NemID

## Brian Sørensen

---

Som Revisor  
RID: 16483495 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2018 kl.: 22:48:43  
Underskrevet med NemID

## Jørgen Amdi Kirk

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-799897266314 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2018 kl.: 07:10:31  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: e3daab59qwr11322017

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).