

Bygge-, Handels- og Ejendomsselskabet Patent ApS

Kyndesens Eng 3, 7160 Tørring

Årsrapport for

2017

CVR-nr. 12 50 84 92

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juni 2018.

Finn Hougaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Bygge-, Handels- og Ejendomsselskabet Patent ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 25. maj 2018

Direktion

Finn Hougaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Bygge-, Handels- og Ejendomsselskabet Patent ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bygge-, Handels- og Ejendomsselskabet Patent ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning eller måling af selskabets investeringsejendomme. Selskabets investeringsejendomme er indregnet i balancen til 21,7 mio. kr. Det er ledelsens vurdering, at selskabets investerings-ejendomme, under hensyntagen til ejendomsporteføljens beliggenhed og ejendommenes stand, er indregnet til markedsværdi i det nuværende ejendomsmarked. Beregninger af investerings-ejendommenes markedsværdier viser både mer- og mindre-værdier i forhold til de i årsregnskabet indregnede værdier, men samlet er vi enige i den af ledelsen foretagne værdiansættelse.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Tørring, den 25. maj 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Brødsgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32857

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bygge-, Handels- og Ejendomsselskabet Patent ApS
Kyndesens Eng 3
7160 Tørring

CVR-nr.: 12 50 84 92
Stiftet: 1. september 1988
Hjemsted: Hedensted Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
29. regnskabsår

Direktion

Finn Hougaard

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bredgade 29
7160 Tørring

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af og investering i fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten værdiansat til 21,7 mio. kr. Med udgangspunkt i ejendomsporteføljens sammensætning med hensyn til beliggenhed og ejendommenes stand, vurderer ledelsen, at selskabets investeringsejendomme er indregnet til markedsværdi i det nuværende ejendomsmarked. På sigt forventes selskabets investeringsejendomme at stige yderligere i markedsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.279.740 kr. mod 1.375.351 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 481.677 kr. mod 863.713 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets pengeinstitut har, under visse betingelser, som forventes opfyldt, givet tilsagn om fortsat at stille de kreditfaciliteter til rådighed for selskabet, der er en forudsætning for selskabets fortsatte drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bygge-, Handels- og Ejendomsselskabet Patent ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug mv., andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning, der primært består af lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger (incl. varme) og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger på investeringsejendomme samt vareforbrug på byggeafdelingen.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, drift af varebil, lokaler og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme. Herudover indeholder posten værdiregulering af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme, herunder kursgevinst/tab ved indfrielse og omlægning af lån på investeringsejendomme.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "vareforbrug mv."

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 realkreditinstitut og kreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	1.279.740	1.375.351
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	368.948
2 Personaleomkostninger	-165.251	-100.140
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-9.250	-4.240
Resultat før finansielle poster	1.105.239	1.639.919
Andre finansielle indtægter	914	2.527
Øvrige finansielle omkostninger	-488.616	-535.053
Resultat før skat	617.537	1.107.393
3 Skat af årets resultat	-135.860	-243.680
Årets resultat	481.677	863.713
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	481.677	863.713
Disponeret i alt	481.677	863.713

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	32.760	42.010
5	Investeringsejendomme	<u>21.747.189</u>	<u>21.747.189</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.779.949</u>	<u>21.789.199</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.779.949</u>	<u>21.789.199</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	28.653	36.880
	Periodeafgrænsningsposter	<u>38.386</u>	<u>29.464</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>67.039</u>	<u>66.344</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>67.039</u>	<u>66.344</u>
	Aktiver i alt	<u>21.846.988</u>	<u>21.855.543</u>

Balance 31. december

Passiver		2017	2016
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Overført resultat	1.438.661	956.984
	Egenkapital i alt	<u>1.563.661</u>	<u>1.081.984</u>
 Hensatte forpligtelser			
8	Hensættelser til udskudt skat	493.190	357.330
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>493.190</u>	<u>357.330</u>
 Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	13.753.926	14.308.665
10	Kreditinstitutter i øvrigt	90.000	130.000
11	Gæld til pengeinstitutter	2.682.874	2.252.874
	Deposita	390.839	391.289
12	Anden gæld	849.275	1.442.993
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.766.914</u>	<u>18.525.821</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	656.385	546.120
	Gæld til pengeinstitutter	1.040.415	1.172.174
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.592	66.157
	Anden gæld	214.895	86.653
	Periodeafgrænsningsposter	29.936	19.304
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.023.223</u>	<u>1.890.408</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>19.790.137</u>	<u>20.416.229</u>
	Passiver i alt	<u>21.846.988</u>	<u>21.855.543</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling**13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****14 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten værdiansat til 21,7 mio. kr. Med udgangspunkt i ejendomsporteføljens sammensætning med hensyn til beliggenhed og ejendommenes stand, vurderer ledelsen, at selskabets investeringsejendomme er indregnet til markedsværdi i det nuværende ejendomsmarked. På sigt forventes selskabets investeringsejendomme at stige yderligere i markedsværdi.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	124.429	63.884
Pensioner	20.925	32.186
Andre omkostninger til social sikring	3.408	1.704
Personaleomkostninger i øvrigt	16.489	2.366
	<u>165.251</u>	<u>100.140</u>
3. Skat af årets resultat		
Udskudt skat af årets resultat	135.860	243.680
	<u>135.860</u>	<u>243.680</u>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	46.250	19.995
Tilgang i årets løb	0	46.250
Afgang i årets løb	0	-19.995
Kostpris ultimo	<u>46.250</u>	<u>46.250</u>
Af- og nedskrivninger primo	-4.240	-19.995
Årets af-/nedskrivninger	-9.250	-4.240
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	19.995
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-13.490</u>	<u>-4.240</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>32.760</u>	<u>42.010</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>19.464.814</u>	<u>19.464.814</u>
Kostpris ultimo	<u>19.464.814</u>	<u>19.464.814</u>
Regulering til dagsværdi primo	<u>2.282.375</u>	<u>2.282.375</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>2.282.375</u>	<u>2.282.375</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>21.747.189</u>	<u>21.747.189</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,7%
Højeste afkastprocent	11,1%
Laveste afkastprocent	5,5%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.784 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.564 t.kr. til -1.220 t.kr.

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	956.984	93.271
Årets overførte overskud	<u>481.677</u>	<u>863.713</u>
	<u>1.438.661</u>	<u>956.984</u>
8. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	357.330	113.650
Udskudt skat af årets resultat	<u>135.860</u>	<u>243.680</u>
	<u>493.190</u>	<u>357.330</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.310.311	14.814.785
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-556.385</u>	<u>-506.120</u>
	<u>13.753.926</u>	<u>14.308.665</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.890.330</u>	<u>11.632.385</u>
10. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	130.000	170.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-40.000</u>	<u>-40.000</u>
	<u>90.000</u>	<u>130.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
11. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.742.874	2.252.874
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-60.000</u>	<u>0</u>
	<u>2.682.874</u>	<u>2.252.874</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.442.874</u>	<u>2.252.874</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
12. Anden gæld		
Anden gæld i alt	949.275	1.442.993
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-100.000</u>	<u>0</u>
	<u>849.275</u>	<u>1.442.993</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>449.275</u>	<u>1.442.993</u>

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter m.fl., 14.440 t.kr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 21.747 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve og skadesløsbreve på i alt 5.650 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene og skadesløsbrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Selskabets pengeinstitut har stillet tabsgarantier på 2.972 t.kr. overfor selskabets realkreditinstitut.

14. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået 1 stk. operationel leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 37 t.kr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 11 måneder og en samlet restleasingydelse på 88 t.kr.