

Sydjydsk Ejendomsaktieselskab
Ejendomskontoret
Bentzonsvej 10
DK 2000 Frederiksberg
Tlf 045-38346958



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20
E-mail: aabenraa@s-revision.dk

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15
E-mail: padborg@s-revision.dk

Jyllandsgade 28 · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 73 42 09 98
E-mail: sonderborg@s-revision.dk

www.s-revision.dk

Sydjydsk Ejendomsaktieselskab

Bentzonsvej 10, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 16 63 32 16

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10/2 2018.

Dirigent

Sydjydsk Ejendomsaktieselskab
Ejendomskontoret
Bentzonsvej 10
DK 2000 Frederiksberg
Tlf. 045-38346958

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Sydjydsk Ejendomsaktieselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

○ Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 15. december 2017

Direktion

Villy Christensen

Bestyrelse

Hans K. B. Dahl

Astrid Herdis Jacobsen

Kaare K. B. Dahl

○ *Hans K. B. Dahl.*

Birgitte G. Mølbak

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Sydjydsk Ejendomsaktieselskab

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sydjydsk Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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 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 noteplysningerne, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

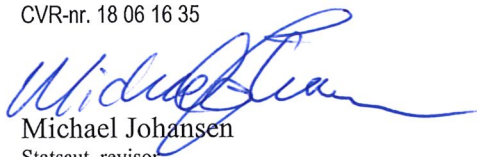
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabenraa, den 15. december 2017

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 18 06 16 35



Michael Johansen

Statsaut. revisor

MNE-nr. 24695

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sydjysk Ejendomsaktieselskab Bentzonsvej 10 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 16 63 32 16
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Hans K. B. Dahl Astrid Herdis Jacobsen Kaare K. B. Dahl Birgitte G. Mølbak
Direktion	Villy Christensen
Revision	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørreport 3 6200 Aabenraa
Bankforbindelse	Danske Bank
Dattervirksomhed	Dahl Immobilien GmbH, Harrislee, Tyskland

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet for 2016/17 er afsluttet med et overskud på kr. 5.642.327 mod et overskud i 2015/16 på t.kr. 2.526. Selskabets resultat anses som tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregninger er anvendt ejendommens budgetterede lejeindtægter på årsbasis med fradrag af ejendommens budgetterede driftsomkostninger for det kommende regnskabsår. Ved anvendelse af den afkastbaserede model er der anvendt en markedsbaseret diskonteringsfaktor. Der er anvendt et skønnet afkastkrav i niveauet 4,5 - 5,5 %.

Dagsværdien af investeringsejendommene er på grundlag heraf opgjort til 47,7 mio kr. pr. 30. september 2017, mod 45,3 mio kr. pr. 30. september 2016.

Egenkapitalen udgør pr. 30. september 2017 kr. 29.756.807.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sydjydsk Ejendomsaktieselskab er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af den nye årsregnskabslov ændret på følgende måder:

Forslag til årets udbytte er præsenteret som en særlig reserve under egenkapitalen. Tidligere blev forslag til udbytte indregnet som gældsforpligtelse. Ændringen har ingen beløbsmæssig effekt på resultatopgørelsen. Egenkapitalen pr. 1. oktober 2016 og pr. 30. september 2017 er som følge heraf øget med hhv. 800 t.kr. og 1.200 t.kr. Den samlede balancesum er uændret.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme er indregnet til restgæld. Tidligere blev disse gældsforpligtelser indregnet til kursværdi. Resultatet for 2015/16 er som følge heraf forringet med 249 t.kr., mens resultatet for 2016/17 er forringet med 30 t.kr. Egenkapitalen pr. 1. oktober 2016 er forøget med 541 t.kr, mens egenkapitalen pr. 30. september er forøget med 262 t.kr. Den samlede balancesum er uændret.

Bortset fra ovenstående, er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Indvirkningen af ovenstående ændringer er indergnet direkte på egenkapitalen primo i sammenligningsåret, og sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Omgøring af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Opfylder de udenlandske tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder kriterierne for selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til en gennemsnitlig valutakurs for perioden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, som er opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab.

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

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. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Der er anvendt skønnede afkastkrav i niveauet 4,25 - 5,0%. 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 "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

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".

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

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

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
Bruttofortjeneste	2.763.517	2.497
1 Personaleomkostninger	-74.340	-55
2 Dagsværdiregulering vedrørende investeringsejendomme	2.400.000 ✓	200
Driftsresultat	5.089.177	2.642
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	-86
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	79
Andre finansielle indtægter	2.661.149	1.272
Øvrige finansielle omkostninger	-557.483	-643
Resultat før skat	7.192.843	3.264
Skat af årets resultat	-1.550.516	-738
Årets resultat	5.642.327	2.526
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.200.000 ✓	800
Overføres til overført resultat	4.442.327	1.726
Disponeret i alt	5.642.327	2.526

Balance 30. september

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	47.700.000	45.300
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>47.700.000</u>	<u>45.300</u>
4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	11.747.537	8.877
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>11.747.537</u>	<u>8.877</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>59.447.537</u> ✓	<u>54.177</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	0	181
Andre tilgodehavender	31.241	27
Periodeafgrænsningsposter	436	0
Tilgodehavender i alt	<u>31.677</u>	<u>208</u>
Likvide beholdninger	<u>416.599</u>	<u>103</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>448.276</u>	<u>311</u>
Aktiver i alt	<u>59.895.813</u>	<u>54.488</u>

Balance 30. september

Passiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
5 Aktiekapital	800.000	800
6 Overført resultat	27.756.807	23.315
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.200.000	800
Egenkapital i alt	<u>29.756.807</u>	<u>24.915</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.348.069	4.270
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.746	10
Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.357.815</u>	<u>4.280</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	21.810.979	22.472
Deposita fra lejere	1.574.343	1.498
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.385.322</u>	<u>23.970</u>
8 Gældsforpligtelser	687.000	704
Gæld til pengeinstitutter	0	240
Selskabsskat	368.144	0
Anden gæld	340.725	379
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.395.869</u>	<u>1.323</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>24.781.191</u>	<u>25.293</u>
Passiver i alt	<u>59.895.813</u>	<u>54.488</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	74.340	55
	74.340	55
Direktion og bestyrelse	74.340	74
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2. Dagsværdiregulering vedrørende investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.400.000	200
	2.400.000	200
	30/9 2017 kr.	30/9 2016 t.kr.
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2016	14.982.020	14.982
Kostpris 30. september 2017	14.982.020	14.982
Opskrivninger 1. oktober 2016	30.317.980	30.118
Årets opskrivning	2.400.000	200
Opskrivninger 30. september 2017	32.717.980	30.318
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	47.700.000	45.300

Selskabets ejendomsportefølje består af 3 ejendomme beliggende i indre København.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør hhv. 4,5 / 4,5 / 5,5 % pr. 30. september 2017. En ændring i afkastkravet med +/- 1,0%-point vil påvirke dagsværdien med -8,3 mio. kr. / +12,5 mio. kr.

Der har ikke været anvendt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

	30/9 2017 kr.	30/9 2016 t.kr.
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. oktober 2016	190.489	190
Kostpris 30. september 2017	190.489	190
Nedskrivninger 1. oktober 2016	-5.542.658	-5.463
Omregning til valutakurs	0	6
Årets resultat	0	-86
Opskrivninger 30. september 2017	-5.542.658	-5.543
Modregnet i tilgodehavender	5.342.423	5.343
Overført til hensatte forpligtelser	9.746	10
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	5.352.169	5.353
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	0	0
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Dahl Immobilien GmbH	Harrislee, Tyskland	100 %
5. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. oktober 2016	800.000	800
	800.000	800
Aktiekapitalen består af 400 aktier a 2.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er opdelt i A-aktier og B-aktier.		
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2016	23.314.480	21.042
Korrektion som følge af ændret praksis vedr. indregning af gæld til realkreditinstitutter	0	541
Årets overførte overskud eller underskud	4.442.327	1.726
Valutakursregulering af kapitalandele i udenlandsk datterselskab	0	6
	27.756.807	23.315

Noter

	30/9 2017 kr.	30/9 2016 t.kr.
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. oktober 2016	800.000	800
Udloddet udbytte	-800.000	-800
Udbytte for regnskabsåret	<u>1.200.000</u>	<u>800</u>
	1.200.000	800

8. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/9 2017 kr.	Gæld i alt 30/9 2016 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	687.000	19.630.000	22.497.979	23.176
Deposita fra lejere	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.574.344</u>	<u>1.498</u>
	687.000	19.630.000	24.072.323	24.674

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med Danske Bank A/S er håndpantset følgende:

Nom. kr. 1.000.000 ejerpantebrev i ejendommen Bentzonsvej 10-12

Nom. kr. 65.000 ejerpantebrev i ejendommen Vandkunsten 6