

# Ejendomsaktieselskabet Lindevang 1. Taastrup

c/o Advokaterne Eiland, Vesterbrogade 6D, 8., 1620 København V

CVR-nr. 19 49 76 15

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2018.

---

Ib Eiland  
Dirigent

BUUS JENSEN I/S  
Lersø Parkalle 112  
2100 København Ø  
CVR 1611 9040

T +45 3929 0800  
F +45 3929 3088  
w [www.buusjensen.dk](http://www.buusjensen.dk)

*An independent member firm of  
Moore Stephens International Limited*  
**MOORE STEPHENS**

Medlem af:  
 **RevisorGruppen Danmark**

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsaktieselskabet Lindevang 1. Taastrup.

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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 16. marts 2018

### **Direktion**

Ib Eiland

Bent Eiland

### **Bestyrelse**

Carl Peter Scheibein Christiansen

Wiggo Madsen

Jens Riisager

Ole Jørgen Henry Høgh

Ib Eiland

Flemming Steen Andersen

Bent Eiland

Hans Zwisler Jensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til aktionærerne i Ejendomsaktieselskabet Lindevang 1. Taastrup**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Lindevang 1. Taastrup 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.

#### **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 regnskabsbrugerne 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 noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## **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.

København, den 16. marts 2018

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 27764

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Lindevang 1. Taastrup c/o Advokaterne Eiland Vesterbrogade 6D, 8. 1620 København V
	CVR-nr.: 19 49 76 15
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Carl Peter Scheibein Christiansen Wiggo Madsen Jens Riisager Ole Jørgen Henry Høgh Ib Eiland Flemming Steen Andersen Bent Eiland Hans Zwisler Jensen
<b>Direktion</b>	Ib Eiland Bent Eiland
<b>Revision</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at eje og forvalte egne ejendomme og ejerlejligheder. Ejerlejlighederne sælges efterhånden som de frigøres for lejemål.

### **Usædvanlige forhold**

Bortset fra ændring i anvendt regnskabspraksis jf. side 7, er der ingen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør -2.980 t.kr. mod 2.014 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende og forventeligt på grund af vedligeholdelse af ejendommen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Lindevang 1. Taastrup 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

Selskabets ledelse har besluttet at Investeringsejendomme fremadrettet måles til dagsværdi for at give et mere retvisende billede. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle aktiver og blev målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af balancesummen med 291.493 t.kr. mens egenkapitalen pr. balancedagen forøges med 227.735 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, idet ledelsen ikke har en pålidelig vurdering af dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31.12.2016 og pr. 31.12.2015.

### 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

#### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **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 mellemværende med lejere.

#### **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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **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.

#### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-10 år

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 salgsmkostninger 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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”.

### Ejerlejligheder

Ejerlejligheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

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

### 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.

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.

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-1.571.174</b>	<b>5.069.441</b>
1 Personaleomkostninger	-1.316.827	-1.350.437
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-24.498</u>	<u>-368.339</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-2.912.499</b>	<b>3.350.665</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-903.209</u>	<u>-840.670</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.815.708</b>	<b>2.509.995</b>
2 Skat af årets resultat	<u>835.747</u>	<u>-495.770</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-2.979.961</u></b>	<b><u>2.014.225</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	2.250.850	1.800.680
Overføres til overført resultat	0	213.545
Disponeret fra overført resultat	<u>-5.230.811</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-2.979.961</u></b>	<b><u>2.014.225</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	206.194	2.103.957
4	Investeringsjendomme	318.000.000	24.633.952
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>318.206.194</u>	<u>26.737.909</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>318.206.194</u></b>	<b><u>26.737.909</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
5	Ejerlejligheder	<u>521.962</u>	<u>521.962</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>521.962</u>	<u>521.962</u>
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.836</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>1.836</u>
6	Likvide beholdninger	<u>10.313.632</u>	<u>17.393.721</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>10.835.594</u></b>	<b><u>17.917.519</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>329.041.788</u></b>	<b><u>44.655.428</u></b>

## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	4.501.700	4.501.700
8 Overført resultat	222.750.635	246.527
9 Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.250.850	1.800.680
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>229.503.185</u></b>	<b><u>6.548.907</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	62.922.117	0
10 Andre hensatte forpligtelser	72.663	641.596
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>62.994.780</u></b>	<b><u>641.596</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
11 Gæld til realkreditinstitutter	28.141.290	28.723.277
Deposita	5.995.085	5.815.270
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>34.136.375</u>	<u>34.538.547</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	611.256	345.632
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.205.730	1.262.984
Selskabsskat	0	495.770
Anden gæld	590.462	821.992
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.407.448</u>	<u>2.926.378</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>36.543.823</u></b>	<b><u>37.464.925</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>329.041.788</u></b>	<b><u>44.655.428</u></b>

## 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Noter

---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.299.078	1.325.238
Andre omkostninger til social sikring	17.749	25.199
	<u><b>1.316.827</b></u>	<u><b>1.350.437</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>4</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	495.770
Årets regulering af udskudt skat	-835.747	0
	<u><b>-835.747</b></u>	<u><b>495.770</b></u>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2017	2.915.342	2.630.234
Tilgang i årets løb	0	285.108
Overførsler	-2.670.359	0
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<u><b>244.983</b></u>	<u><b>2.915.342</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-811.385	-526.046
Årets af-/nedskrivninger	-24.498	-285.339
Overførsler	797.094	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<u><b>-38.789</b></u>	<u><b>-811.385</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u><b>206.194</b></u>	<u><b>2.103.957</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	29.148.735	29.148.735
Overførsler	<u>2.670.359</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b><u>31.819.094</u></b>	<b><u>29.148.735</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-4.514.783	-4.514.783
Overførsler	-797.094	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>291.492.783</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b><u>286.180.906</u></b>	<b><u>-4.514.783</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>318.000.000</u></b>	<b><u>24.633.952</u></b>

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.

Dagsværien og afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er ændret til dagsværdi i 2017, i tidligere år blev investeringsejendommen indregnet til kostpris.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 2%

## 5. Ejerlejligheder

Selskabet ejer 4 ejerlejligheder i matr. nr. 7 nx, Høje Taastrup med en samlet ejendomsværdi på kr. 1.700.000.

## 6. Likvide beholdninger

Bankkonto	9.709.341	9.840.770
Grundejernes Investeringsfond	<u>604.291</u>	<u>7.552.951</u>
	<b><u>10.313.632</u></b>	<b><u>17.393.721</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	4.501.700	4.501.700
	<b><u>4.501.700</u></b>	<b><u>4.501.700</u></b>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	246.527	32.982
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	227.734.919	0
Årets overførte overskud eller underskud	-5.230.811	213.545
	<b><u>222.750.635</u></b>	<b><u>246.527</u></b>
<b>9. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2017	1.800.680	1.800.680
Udloddet udbytte	-1.800.680	-1.800.680
Udbytte for regnskabsåret	<u>2.250.850</u>	<u>1.800.680</u>
	<b><u>2.250.850</u></b>	<b><u>1.800.680</u></b>
<b>10. Andre hensatte forpligtelser</b>		
Tilsvare indvendig vedligeholdelse	72.663	59.991
Hensat efter boligreguleringslovens § 18 b	<u>0</u>	<u>581.605</u>
	<b><u>72.663</u></b>	<b><u>641.596</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>11. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	28.752.546	29.068.909
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-611.256</u>	<u>-345.632</u>
	<b><u>28.141.290</u></b>	<b><u>28.723.277</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>25.241.190</u>	<u>26.187.579</u>

## 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.753 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 318.000 t.kr.