Spangsberg Ejendomme A/S

Tirsbækvej 24

7120 Vejle Øst

CVR-nr. 25283449

Årsrapport for 2016

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30-05-2017

_____

Jannik Haahr Antonsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 for Spangsberg Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26-05-2017

Direktion

Renè Spangsberg

Bestyrelse

Jannik Haahr Antonsen	Renè Spangsberg	Anette Spangsberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Spangsberg Ejendomme A/S

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Spangsberg Ejendomme A/S for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016, 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. 31-12-2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 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 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
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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

* 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.

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.

Vejle, den 26-05-2017

LP Revision & rådgivning
CVR-nr. 16368342

Leon Pinholt
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Spangsberg Ejendomme A/S Tirsbækvej 24 7120 Vejle Øst
CVR-nr.	25283449
Stiftelsesdato	01-03-2000
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
Bestyrelse	Jannik Haahr Antonsen Renè Spangsberg Anette Spangsberg
Direktion	Renè Spangsberg
Revisor	LP Revision & rådgivning Mylius Erichsensvej 3 7100 Vejle CVR-nr.: 16368342

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktivitet
Selskabets væsentligste aktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom med hovedvægt på boligudlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Selskabets investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi for den enkelte ejendom, baseret på den afkastbaserede model, hvilket altid indeholder et element af usikkerhed.

Usædvanlige forhold
Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på kr. 1.166.810, og selskabets balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på kr. 85.779.454, og en egenkapital på kr. 15.034.606.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet har i regnskabsåret:
Afhændet erhvervsejendom, hvilket har medført et tab på t.kr. 1.666.
Ændret regnskabspraksis for måling af gæld knyttet til selskabets investeringsejendomme samt indregning af årets ændring i restgæld for afledte finansielle instrumenter, jfr. anvendt regnskabspraksis.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten for Spangsberg Ejendomme A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl
Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Som konsekvens af den "nye" årsregnskabslov indregnes og måles gæld som knytter sig til selskabets investeringsejendomme til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi.
- Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter som knyttet sig til selskabets investeringsejendomme indregnes i egenkapitalen mod tidligere over resultatopgørelsen.
- Låneomkostninger til amortisering indregnes i gældsposten mod tidligere periodeafgrænsningsposter under aktiver.

Ændring i anvendt regnskabspraksis har medført at årets resultat før skat for 2016 er øget med t.kr. 244 (2015: formindsket med t.kr. 681), at egenkapitalen pr. 31/12 2016 er øget med t.kr. 308 (2015: øget med t.kr. 255).

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

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Afledte finansielle instrumenter
Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Afregninger i årets løb indregnes under finansielle poster, dagsværdireguleringer pr. statusdagen indregnes i regnskabsposten Dagsværdireguleringer af gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Generelt om indregning og måling
Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af ejendomme, hertil kommer opkrævet bidrag til fællesomkostninger på ejendomme.

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter omfatter intern fordelt løn med tillæg af avance.

Ejendommenes driftsudgifter
Ejendommenes driftsudgifter omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, vedligeholdelsesomkostninger, skatter og afgifter, andre omkostninger samt lejernes andel til fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver
Reguleringer af investeringsaktiver (investeringsejendomme) målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkosninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital
Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser
Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

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

Eventualaktiver og -forpligtelser
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		5.113.756	4.803.028
Andre driftsindtægter		50.625	5.250
Ejendommenes driftsudgifter		-874.614	-807.844
Andre eksterne omkostninger		-244.906	-260.819
Bruttoresultat		**4.044.861**	**3.739.615**
Personaleomkostninger	1	-1.068.137	-878.448
Andre driftsomkostninger	2	-1.666.055	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.513.760	-47.489
Driftsresultat		**2.824.429**	**2.813.678**
Finansielle indtægter	3	32.894	104.530
Finansielle omkostninger	4	-1.384.932	-1.437.591
Resultat før skat		**1.472.391**	**1.480.617**
Skat af årets resultat	5	-305.581	-325.648
Årets resultat		**1.166.810**	**1.154.969**
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	101.200
Overført resultat		966.810	1.053.769
Resultatdisponering		**1.166.810**	**1.154.969**

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	74.872.013	60.175.000
Materielle anlægsaktiver		**74.872.013**	**60.175.000**
Anlægsaktiver		**74.872.013**	**60.175.000**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.420	0
Andre tilgodehavender		57.354	343
Periodeafgrænsningsposter		120.234	113.275
Tilgodehavender		**182.008**	**113.618**
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	196.270
Værdipapirer og kapitalandele		**0**	**196.270**
Likvide beholdninger		**10.725.433**	**2.402**
Omsætningsaktiver		**10.907.441**	**312.290**
Aktiver		**85.779.454**	**60.487.290**

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		14.334.606	13.249.438
Udbytte for regnskabsåret		200.000	101.200
Egenkapital	7	**15.034.606**	**13.850.638**
Hensættelser til udskudt skat	8	1.584.249	2.034.941
Hensatte forpligtelser		**1.584.249**	**2.034.941**
Gæld til realkreditinstitutter		49.035.241	36.646.842
Gæld til banker		1.581.249	1.856.250
Deposita		922.176	878.225
Langfristede gældsforpligtelser	9	**51.538.666**	**39.381.317**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		8.363.533	1.210.197
Gæld til banker		5.531.453	1.045.035
Modtagne forudbetalinger fra lejere		232.758	219.918
Leverandører af varer og tjenesteydelser		220.213	0
Selskabsskat		789.056	0
Anden gæld		2.445.091	2.605.877
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		39.829	139.367
Kortfristede gældsforpligtelser		**17.621.933**	**5.220.394**
Gældsforpligtelser		**69.160.599**	**44.601.711**
Passiver		**85.779.454**	**60.487.290**

Usikkerhed ved indregning og måling	10
Eventualforpligtelser	11
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12

Noter

	2016	2015
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	879.696	696.709
Pensioner	130.059	129.619
Andre omkostninger til social sikring	28.463	28.460
Andre personaleomkostninger	29.919	23.660
	1.068.137	**878.448**
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2
2. Andre driftsomkostninger		
Tab solgt ejendom	1.666.055	0
	1.666.055	**0**
3. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	32.894	104.530
	32.894	**104.530**
4. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.384.932	1.437.591
	1.384.932	**1.437.591**
5. Skat af årets resultat		
Selskabsskat	756.273	0
Regulering udskudt skat	-450.692	325.648
	305.581	**325.648**
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	53.722.603	50.700.124
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	25.533.253	3.022.479
Afgang i årets løb	-9.356.771	0
Kostpris ultimo	**69.899.085**	**53.722.603**
Dagsværdireguleringer primo	6.452.397	6.499.886
Årets reguleringer	1.513.760	-47.489
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-2.993.229	0
Dagsværdireguleringer ultimo	**4.972.928**	**6.452.397**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**74.872.013**	**60.175.000**

Noter

7. Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	500.000	13.249.438	101.200	13.850.638
Udbetalt udbytte fra sidste år			-101.200	-101.200
Forslag til årets resultatdisponering		966.810	200.000	1.166.810
Årets nettoregulering finansielle instrumenter		118.358		118.358
	500.000	**14.334.606**	**200.000**	**15.034.606**

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

8. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

Udskudt skat	1.584.249	2.034.941
Saldo ultimo	**1.584.249**	**2.034.941**
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	1.613.915	2.660.612
Omsætningsaktiver	26.451	24.920
Kortfristet gæld	-56.117	0
Skattemæssigt underskud	0	-650.591
	1.584.249	**2.034.941**

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	49.035.241	8.088.533	44.878.087
Gæld til banker	1.581.249	275.000	481.250
Deposita	922.176	0	922.176
	51.538.666	**8.363.533**	**46.281.513**

10. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi for den enkelte ejendom, baseret på den afkastbaserede model, hvilket altid indeholder et element af usikkerhed.

Selskabets investeringsejendomme relateret til boligejendomme, beliggende Vejle, Hedensted og Horsens, er målt til t.kr. 72.372, baseret på individuelle afkastsatser i niveauet 4,64% - 7,30%.

Selskabets erhvervsejendom er målt til t.kr. 2.500, baseret på afkastsats 13,94%.

Noter

11. Eventualforpligtelser

Selskabet har momsreguleringsforpligtelse vedrørende enkelt af selskabets investeringsejendomme.

Selskabet har indgået aftale om leasing, resterende leasingydelser udgør tkr. 99.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.
Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for c far holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditlån og gæld til kreditinstitut er der afgivet pant i selskabets investeringsejendomme.

I likvide beholdninger er indeholdt sikringskonto i forbindelse med mellemfinansiering af ejendomshandel.