

DK Erhvervsudlejning ApS
Skovglint 26
8700 Horsens
CVR-nr.: 26 62 31 38

ÅRSRAPPORT
1. juli 2016 til 30. juni 2017

(15. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14/12 2017


Gert Ejvin Petersen
Dirigent



LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S
Registrerede revisorer

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 3

Påtegninger

Ledelsens påtegning 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5

Ledelsesberetning mv.

Ledelsens beretning 7

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Anvendt regnskabspraksis 8

Resultatopgørelse 12

Balance 13

Noter 15

Selskabsoplysninger

Selskabet	DK Erhvervsudlejning ApS Skovglint 26 8700 Horsens
	CVR-nr.: 26 62 31 38 Stiftet: 2. maj 2002 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Gert Ejvin Petersen, formand Vibeke Rosengren Laursen Kristen Vangsø Laursen Pia Myrdla Rincker Petersen
Direktion	Gert Ejvin Petersen
Pengeinstitut	Den Jyske Sparekasse Løvenørnsgade 13 8700 Horsens Nykredit Bank Erhverv, Servicecentret Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Revisor	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Registrerede revisorer Høegh Guldbergs Gade 36C 8700 Horsens

Ledelsens påtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for DK Erhvervsudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

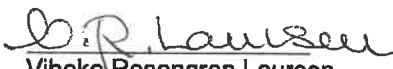
Horsens, den 14/12 2017

Direktion


Gert Ejvin Petersen, dirigent

Bestyrelse


Gert Ejvin Petersen
Formand


Vibeke Rosengren Laursen


Kristen Vangso Laursen


Pia Myrdla Rincker Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne af DK Erhvervsudlejning ApS

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DK Erhvervsudlejning ApS for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Horsens, den 14/12 2017

Leif Mikkelsen & Partnere A/S

Registrerede revisorer

CVR-nr.: 32676421



Poul Erik Brodersen

Registreret revisor

Ledelsens beretning

Hovedaktivitet

Selskabets vigtigste forretningsområde er drift af og investering i udlejningsejendomme.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for meget tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for DK Erhvervsudlejning ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B og efter regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi. Dagsværdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Tidligere blev der foretaget af- og nedskrivninger på ejendommene og efterfølgende blev ejendommene reguleret til dagsværdi. Dagsværdireguleringen blev indregnet under egenkapitalen.

Sammenligningstallene er ikke reguleret.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rentefod eller en tilnærmet værdi heraf som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Ydelser til operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden. Restforpligtelsen oplyses under eventualforpligtelser.

Omregning af fremmed valuta

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Gert P. Holding ApS - CVR nr. 25 96 50 19.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

I 2016/17 har ledelsen fastlagt et gennemsnitligt afkast til 5,25% - 6,00%. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder m.v.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under postern "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendomme.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-25 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900/13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld og i egenkapitalen. Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen ved realisation og indregnes i tilgodehavende eller gæld.

Resultatopgørelse

1. juli 2016 til 30. juni 2017

	2016/17	2015/16
Bruttofortjeneste	6.655.500	6.491.662
2 Personaleomkostninger.....	-636.522	-327.295
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-18.100	-1.312.419
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	6.000.878	4.851.948
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	4.747	0
Driftsresultat	6.005.625	4.851.948
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-110.625	-159.020
Andre finansielle omkostninger	-3.978.407	-4.174.897
Resultat før skat	1.916.593	518.031
Skat af årets resultat.....	-423.984	-114.877
Årets resultat	1.492.609	403.154
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat.....	1.492.609	403.154
Disponeret i alt	1.492.609	403.154

Balance pr. 30. juni 2017

Aktiver

	2017	2016
Aktiver		
Materielle anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	127.410.002	127.201.999
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	100.000	118.100
Materielle anlægsaktiver i alt.....	127.510.002	127.320.099
Finansielle anlægsaktiver		
Skatteaktiv	0	302.192
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	3.762	7.524
Finansielle anlægsaktiver i alt.....	3.762	309.716
Anlægsaktiver i alt.....	127.513.764	127.629.815
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender for salg og tjenesteydelser.....	4.185	19.237
Andre tilgodehavender	74.693	43.902
Periodeafgrænsningsposter	54.710	54.805
Tilgodehavender.....	133.588	117.944
Likvide beholdninger	22.677	45.837
Omsætningsaktiver i alt.....	156.265	163.781
Aktiver.....	127.670.029	127.793.596

Balance pr. 30. juni 2017

Passiver

	2017	2016
Passiver		
Egenkapital		
Selskabskapital.....	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....	0	19.929.126
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver/SWAP.....	-15.674.531	-19.540.083
Overført resultat.....	22.667.927	1.246.189
4 Egenkapital i alt	7.118.396	1.760.232
Andre hensættelser	1.212.077	0
Hensatte forpligtelser.....	1.212.077	0
Prioritetsgæld.....	108.220.582	114.600.802
Kreditinstitutter.....	1.056.073	1.501.557
Finansiell leasing.....	0	71.826
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	109.276.655	116.174.185
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	2.302.018	1.501.000
Kreditinstitutter.....	1.073.687	77
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.214.968	5.063.193
Anden gæld	3.472.228	3.294.909
Kortfristede gældsforpligtelser.....	10.062.901	9.859.179
Gældsforpligtelser.....	119.339.556	126.033.364
Passiver	127.670.029	127.793.596
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2016/17	2015/16
1 Usikkerhed ved indregning og måling		
Der er bl.a. usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets anlægsaktiver.		
Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:		
<ul style="list-style-type: none"> - udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype - erfaringer med køb og salg samt belåning - ændringer i den enkelte ejendoms forhold 		
Afkastkravet er fastsat på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, og kan henføres til beliggenhed, tomgang (også på baggrund af istandsættelser), lejersammensætning mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.		
Bl.a. som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.		
2 Personalemkostninger		
Lønninger.....	593.698	286.835
Pensioner.....	26.076	26.076
Andre omkostninger til social sikring	16.748	14.384
Personalemkostninger i alt	636.522	327.295

Noter

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....	108.184.413	383.506
Kostpris 30. juni 2017	108.184.413	383.506
Opskrivninger, primo	22.012.281	0
Årets opskrivninger.....	3.542.628	0
Opskrivninger 30. juni 2017	25.554.909	0
Af-/nedskrivninger, primo.....	-2.529.520	-265.406
Årets af-/nedskrivninger.....	-3.799.800	-18.100
Af-/nedskrivninger 30. juni 2017	-6.329.320	-283.506
Materielle anlægsaktiver i alt.....	127.410.002	100.000
Heraf finansielle leasingaktiver.....	0	100.000

	Primo	Kapitalregulering	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
16 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver/SWAP	-19.540.083	3.865.552	0	-15.674.531
Opskrivning ejendomme.....	19.929.126	-19.929.126	0	0
Overført resultat.....	1.246.189	19.929.129	1.492.609	22.667.927
	1.760.232	3.865.555	1.492.609	7.118.396

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	21.650.803	109.760.582	1.540.000	95.100.000
Kreditinstitutter.....	2.176.557	1.746.073	690.000	0
Finansiell leasing.....	97.826	72.018	72.018	0
	23.925.186	111.578.673	2.302.018	95.100.000

Noter

	2017	2016
6 Eventualforpligtelser		
Garantiforpligtelser:		
Garantiforpligtelserne overstiger ikke det for branchen normale.		
<u>Sambeskatning/selskabsskat m.v.:</u>		
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.		
Koncernens danske selskaber hæfter ligeledes solidarisk for kildeskat på udbytter, renter og royalties.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt tkr. 89.515, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2017 udgør tkr. 127.410.		
Til sikkerhed for engagement med Sydbank A/S er der afgivet følgende sikkerheder:		
Ejerpantebrev i ejendommen, Løvenørns­gade 13 - 17 for kr.	4.500.000	
Bogført værdi udgør pr. 30.06.2017 kr.		43.291.000
Til sikkerhed for engagement med Nykredit Bank A/S er der afgivet følgende sikkerheder:		
Ejerpantebrev i ejendommen, Løvenørns­gade 13 - 17 for kr.	6.325.000	
Bogført værdi udgør pr. 30.06.2017 kr.		43.291.000
Ejerpantebrev i ejendommen, Sønderbrogade 14 for kr.	4.000.000	
Bogført værdi udgør pr. 30.06.2017 kr.		25.592.000
Ejerpantebrev i ejendommen Bjerregade 2 for kr.	1.030.000	
Bogført værdi udgør pr. 30.06.2017 kr.		8.367.000
Ejerpantebrev i ejendommene		
Løvenørns­gade 11 A, Nørregade 28B & Sundvej 41 kr.	9.000.000	
Bogført værdi udgør pr. 30.06.2017 kr.		15.144.000
Til sikkerhed for Horsens Kommune:		
Pantebrev i ejendommen Sundvej 41 kr.	150.000	
Bogført værdi udgør pr. 30.06.2017 kr.		7.321.000