

OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS
Grydskold Bakke 15, 6000 Kolding

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2016

CVR-nr. 27 28 27 92

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017..

Ole Lind Terkelsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Resultatopgørelse
- 13 Balance
- 15 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22. maj 2017

Direktion

Ole Lind Terkelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 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.

Grindsted, den 22. maj 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Majlund
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS
Grydskold Bakke 15
6000 Kolding

CVR-nr.: 27 28 27 92

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Ole Lind Terkelsen, Grydskold Bakke 15, 6000 Kolding

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hedemarken 23
7200 Grindsted

Associeret virksomhed

Grindsted Ejendomsselskab A/S, Billund Kommune

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.884 t.kr. mod 2.240 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 6.413 t.kr. mod 1.854 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Foreslået udbytte
Foreslået udbytte indregnes under egenkapitalen og ikke som tidligere under gældsforpligtelser.

Ovenstående ændringer har medført en forøgelse af egenkapitalen med 103 t.kr. pr. 31.12.2016 og 251 t.kr. pr. 31.12.2015, men har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelse eller balancen for 2016 og 2015.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder alle indtægter og omkostninger vedrørende udlejning af ejendomme 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 salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger samt rentetilæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associeret virksomhed.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandel i associeret virksomhed. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Selskabsskat og udskudt skat

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	2.884.234	2.239.630
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.971.752	1.889.221
1 Personaleomkostninger	-448.618	-338.478
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-16.937	-21.750
Driftsresultat	-553.073	3.768.623
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	8.496.109	540.198
Andre finansielle indtægter	302	3
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.746.141	-2.234.164
Resultat før skat	6.197.197	2.074.660
Skat af årets resultat	215.594	-221.124
Årets resultat	6.412.791	1.853.536
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.031.109	40.198
Udbytte for regnskabsåret	103.400	251.200
Overføres til overført resultat	278.282	1.562.138
Disponeret i alt	6.412.791	1.853.536

Balance 31. december

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	16.937
4 Investeringsejendomme	58.579.000	54.915.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>58.579.000</u>	<u>54.931.937</u>
5 Kapitalandel i associeret virksomhed	8.880.532	2.849.423
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>8.880.532</u>	<u>2.849.423</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>67.459.532</u>	<u>57.781.360</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.429	140.772
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	465.000	0
Andre tilgodehavender	1	733
Periodeafgrænsningsposter	58.640	63.131
Tilgodehavender i alt	<u>537.070</u>	<u>204.636</u>
Likvide beholdninger	45.746	0
Omsætningsaktiver i alt	<u>582.816</u>	<u>204.636</u>
Aktiver i alt	<u>68.042.348</u>	<u>57.985.996</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.389.032	357.923
8	Overført resultat	10.038.431	9.760.149
9	Foreslået udbytte for regnskabsåret	103.400	251.200
	Egenkapital i alt	<u>16.655.863</u>	<u>10.494.272</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.612.295	1.827.889
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.612.295</u>	<u>1.827.889</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	41.089.026	36.910.032
	Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	2.491.500	2.491.500
	Gæld til pengeinstitutter	2.631.246	2.958.166
	Deposita	1.230.500	1.041.287
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>47.442.272</u>	<u>43.400.985</u>
10	Gældsforpligtelser	1.262.962	1.028.357
	Gæld til pengeinstitutter	507.809	657.952
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	20.190	11.190
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.261	169.202
	Anden gæld	506.696	396.149
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.331.918</u>	<u>2.262.850</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>49.774.190</u>	<u>45.663.835</u>
	Passiver i alt	<u>68.042.348</u>	<u>57.985.996</u>

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	382.781	267.659
Andre omkostninger til social sikring	2.147	7.489
Personalemkostninger i øvrigt	63.690	63.330
	<u>448.618</u>	<u>338.478</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.746.141	2.234.164
	<u>1.746.141</u>	<u>2.234.164</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	124.750	124.750
Kostpris ultimo	<u>124.750</u>	<u>124.750</u>
Af- og nedskrivninger primo	-107.813	-86.063
Årets af-/nedskrivninger	-16.937	-21.750
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-124.750</u>	<u>-107.813</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>16.937</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	42.933.412	42.933.412
Tilgang i årets løb	<u>6.423.539</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>49.356.951</u>	<u>42.933.412</u>
Regulering til dagsværdi primo	11.981.588	10.631.588
Årets regulering til dagsværdi	<u>-2.759.539</u>	<u>1.350.000</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>9.222.049</u>	<u>11.981.588</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>58.579.000</u>	<u>54.915.000</u>

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

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,2

Noter

	31/12 2016	31/12 2015		
5. Kapitalandel i associeret virksomhed				
Anskaffelsessum, primo	2.491.500	2.491.500		
Kostpris ultimo	2.491.500	2.491.500		
Opskrivning primo	561.287	480.416		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-72.652	580.871		
Udbytte	-2.465.000	-500.000		
Årets opskrivninger	8.587.608	0		
Regulering til indre værdi	-18.847	0		
Opskrivninger ultimo	6.592.396	561.287		
Afskrivninger på goodwill primo	-203.364	-162.691		
Årets afskrivninger på goodwill	0	-40.673		
Afskrivninger på goodwill ultimo	-203.364	-203.364		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.880.532	2.849.423		
Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport				
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos OT Bolig- og Erhvervsudlejning ApS
Grindsted Ejendomsselskab A/S, Billund Kommune	25 %	36.026.498	-294.736	8.880.532
6. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo			125.000	125.000
			125.000	125.000
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger primo			357.923	317.725
Resultatandel			-72.652	40.198
Ændret indregning af kapitalandel i associeret virksomhed			6.103.761	0
			6.389.032	357.923

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>		
8. Overført resultat				
Overført resultat primo	9.760.149	8.198.011		
Årets overførte overskud eller tab	<u>278.282</u>	<u>1.562.138</u>		
	<u>10.038.431</u>	<u>9.760.149</u>		
9. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte primo	251.200	0		
Udbetalt udbytte	-251.200	0		
Udbytte for regnskabsåret	<u>103.400</u>	<u>251.200</u>		
	<u>103.400</u>	<u>251.200</u>		
10. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	934.881	36.778.436	42.023.905	37.620.604
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	991.500	2.491.500	2.491.500
Gæld til pengeinstitutter	<u>328.081</u>	<u>1.202.070</u>	<u>2.959.327</u>	<u>3.275.950</u>
	<u>1.262.962</u>	<u>38.972.006</u>	<u>47.474.732</u>	<u>43.388.054</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 42.024 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 61.010 t.kr.

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank er indlagt følgende:

Ejerpantebrev nom. kr. 500.000 med pant i Jernbanegade 12A.

Ejerpantebrev nom. kr. 400.000 med pant i Borgergade 34.

Ejerpantebrev nom. kr. 400.000 med pant i Jernbanegade 8.

Ejerpantebrev nom. kr. 800.000 med pant i Låsbygade 29.

Ejerpantebrev nom. kr. 650.000 med pant i Havegade 12.

Ejerpantebrev nom. kr. 200.000 med pant i Poul Møllers Vej 4.

Ejerpantebrev nom. kr. 200.000 med pant i Vestergade 44.

Ejerpantebrev nom. kr. 500.000 med pant i Læssøegade 47

Ejerpantebrev nom. kr. 400.000 med pant i Warmingsgade 20.

Ejerpantebrev nom. kr. 800.000 med pant i Fynsvej 44.

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerlejlighedsforeninger er der indlagt 5 stk. ejerantebreve nom. á kr. 25.000 med pant i henholdsvis Grønningen 11, 15, 17 og 19 samt 1 stk ejerantebrev nom. kr. 25.000 med pant i Nordvej 11.

Herudover er der ikke udover den angivne prioritetsgæld foretaget pantsætning af selskabets faste ejendomme