

# **Calentegaarden ApS**

**c/o Lou Advokatfirma, Østergrave 4, 8900 Randers C**

**CVR-nr. 27 39 09 94**

## **Årsrapport**

**1. maj 2016 - 30. april 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. august 2017.

---

Ivan Valbjørn Poulsen  
Dirigent

**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. maj 2016 - 30. april 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Calentegaarden ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 10. august 2017

### **Direktion**

Ivan Valbjørn Poulsen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Anders John Gram Mikkelsen  
Formand

Stine Norup Poulsen

Thomas Sandberg Poulsen

Rasmus Valbjørn Poulsen

Ivan Valbjørn Poulsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Calentegaarden ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Calentegaarden ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder 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.

Randers SØ, den 10. august 2017

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Jacob V. Kvist  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Calentegaarden ApS c/o Lou Advokatfirma, Østergrave 4 8900 Randers C  CVR-nr.: 27 39 09 94 Regnskabsår: 1. maj - 30. april
<b>Bestyrelse</b>	Anders John Gram Mikkelsen, Mosevænget 65, 8920 Randers NV, Formand Stine Norup Poulsen, Ullerupsgade 9, 1673 København V Thomas Sandberg Poulsen, Laurentiigade 1 D, 8900 Randers C Rasmus Valbjørn Poulsen, Vestergade 56 C, 8000 Aarhus C Ivan Valbjørn Poulsen, Sandgade 12, 8900 Randers C
<b>Direktion</b>	Ivan Valbjørn Poulsen, Sandgade 12, 8900 Randers C, Direktør
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelser</b>	Sparekassen Kronjylland Nykredit Bank Spar Nord Bank
<b>Advokatforbindelse</b>	Lou Advokatfirma
<b>Dattervirksomheder</b>	T.P. Finans, Randers ApS, Randers I.P. Ejendomme, Randers ApS, Randers
<b>Associeret virksomhed</b>	I & I Ejendomme II ApS, Randers

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

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

Der er usikkerhed forbundet med indregning og måling af selskabets andre tilgodehavender, i alt t.kr. 506. Tilgodehavendet er indregnet til nominel værdi. Værdien er afhængig af en tilfredsstillende udvikling hos debitor vedr. golfbane projekt i Alanya.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 3.571 t.kr. mod 5.535 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.712 t.kr. mod 5.147 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Særlige risici**

#### **Ejendomsmarkedet**

I selskabets værdiansættelse af investeringsejendommen er der knyttet særlige risici. Indregning og måling af investeringsejendommen hænger sammen med de underliggende faktorer såsom, udvikling i ejendomspriser, udvikling i lejeniveauet, lokaleforhold mht. udlejning af erhvervslejemål, renteniveauet samt konjunktoren i øvrigt for ejendomsmarkedet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Calentegaarden ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### 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 Som følge af ændringer i årsregnskabsloven har virksomheden ændret regnskabspraksis for indregning og måling af gæld tilknyttet investeringsejendomme. Tidligere var denne gæld målt til dagsværdi med regulering over resultatopgørelsen. I indeværende regnskabsår er gælden tilknyttet investeringsejendomme målt til amortiseret kostpris.  
Praksisændringen har i indeværende år og sidste år ikke medført nogen resultatmæssig påvirkning. Sammenligningstallene er således upåvirket af den foretagne praksisændring.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

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

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Afledte finansielle instrumenter**

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

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af indtægter ved udlejning af ejendom.

Driftsomkostninger består af direkte omkostninger forbundet med udlejning af ejendom.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

### **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.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

---

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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”.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Egenkapital**

##### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Calentegaarden ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

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 låneoptagelsestidspunktet 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. maj - 30. april**

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.570.926</b>	<b>5.535.205</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-150.000	225.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.420.926</b>	<b>5.760.205</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.357.718	1.219.130
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	260.683	335.272
Andre finansielle indtægter	194.095	164.855
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-677.911
2 Øvrige finansielle omkostninger	-888.957	-758.658
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.344.465</b>	<b>6.042.893</b>
Skat af årets resultat	-632.722	-895.842
<b>Årets resultat</b>	<b>3.711.743</b>	<b>5.147.051</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.118.401	1.054.402
Udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.000.000
Overføres til overført resultat	1.093.342	3.092.649
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.711.743</b>	<b>5.147.051</b>

**Balance 30. april**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	32.000.000	32.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.000.000</u>	<u>32.000.000</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.819.303	7.961.585
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	683.595	422.912
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>9.502.898</u>	<u>8.384.497</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>41.502.898</u></b>	<b><u>40.384.497</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	62.039	50.554
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.703.769	9.303.520
Andre tilgodehavender	1.853.639	590.200
Periodeafgrænsningsposter	33.366	34.844
Tilgodehavender i alt	<u>11.652.813</u>	<u>9.979.118</u>
Likvide beholdninger	<u>565.605</u>	<u>932.391</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>12.218.418</u></b>	<b><u>10.911.509</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>53.721.316</u></b>	<b><u>51.296.006</u></b>

**Balance 30. april**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.285.605	3.167.204
8	Overført resultat	15.672.588	14.579.246
9	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>21.583.193</u></b>	<b><u>18.871.450</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>6.463.052</u>	<u>6.219.730</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>6.463.052</u></b>	<b><u>6.219.730</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
10	Gæld til realkreditinstitutter	18.849.821	19.030.891
	Deposita	<u>610.373</u>	<u>601.892</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.460.194</u>	<u>19.632.783</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	198.677	221.383
	Gæld til pengeinstitutter	1.807.024	2.304.693
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.118.956	3.057.800
	Selskabsskat	386.925	276.485
	Anden gæld	<u>703.295</u>	<u>711.682</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.214.877</u>	<u>6.572.043</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>25.675.071</u></b>	<b><u>26.204.826</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>53.721.316</u></b>	<b><u>51.296.006</u></b>

**1 Usikkerhed ved indregning eller måling**

**11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**



## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets andre tilgodehavender, i alt t.kr. 506. Usikkerheden er fyldestgørende beskrevet i ledelsesberetningen, hvortil henvises.

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	61.156	59.957
Andre finansielle omkostninger	<u>827.801</u>	<u>698.701</u>
	<b><u>888.957</u></b>	<b><u>758.658</u></b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. maj 2016	11.108.500	12.883.500
Afgang i årets løb	<u>-850.000</u>	<u>-1.775.000</u>
<b>Kostpris 30. april 2017</b>	<b><u>10.258.500</u></b>	<b><u>11.108.500</u></b>
Opskrivninger 1. maj 2016	20.891.500	18.076.500
Årets opskrivning	<u>850.000</u>	<u>2.815.000</u>
<b>Opskrivninger 30. april 2017</b>	<b><u>21.741.500</u></b>	<b><u>20.891.500</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017</b>	<b><u>32.000.000</u></b>	<b><u>32.000.000</u></b>

Værdiansættelsen af ejendommen foretages ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inklusive planlagt vedligeholdelse. Cash flow ud over år 10 (terminalværdien) beregnes efter princippet i en nettolejemodel med udgangspunkt i år 10, men med gennemsnitsbetragtninger for tomgang, indretningsomkostninger, større vedligeholdelsesomkostninger og investeringer. Det enkelte års cash flow samt værdien i terminalåret tilbagediskonteres med det afkastkrav, der er fastsat på den enkelte ejendom med tillæg af inflation.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

	30/4 2017	30/4 2016
<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. maj 2016	5.177.293	5.177.293
<b>Kostpris 30. april 2017</b>	<b>5.177.293</b>	<b>5.177.293</b>
Opskrivninger 1. maj 2016	2.784.292	2.065.162
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.357.718	1.219.130
Udbytte	-500.000	-500.000
<b>Opskrivninger 30. april 2017</b>	<b>3.642.010</b>	<b>2.784.292</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017</b>	<b>8.819.303</b>	<b>7.961.585</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
T.P. Finans, Randers ApS	Randers	100 %
I.P. Ejendomme, Randers ApS	Randers	100 %
<b>5. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. maj 2016	40.000	40.000
<b>Kostpris 30. april 2017</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Opskrivninger 1. maj 2016	382.912	142.725
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	260.683	335.272
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-95.085
<b>Opskrivninger 30. april 2017</b>	<b>643.595</b>	<b>382.912</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017</b>	<b>683.595</b>	<b>422.912</b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
I & I Ejendomme II ApS	Randers	50 %
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. maj 2016	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

**Noter**

	<u>30/4 2017</u>	<u>30/4 2016</u>
<b>7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. maj 2016	3.167.204	2.207.887
Resultatandel	1.118.401	1.054.402
Opskrivning tidligere år retur	<u>0</u>	<u>-95.085</u>
	<b><u>4.285.605</u></b>	<b><u>3.167.204</u></b>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. maj 2016	14.579.246	11.486.597
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.093.342</u>	<u>3.092.649</u>
	<b><u>15.672.588</u></b>	<b><u>14.579.246</u></b>
<b>9. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	<u>1.500.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<b><u>1.500.000</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>
<b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	19.048.498	19.252.274
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-198.677</u>	<u>-221.383</u>
	<b><u>18.849.821</u></b>	<b><u>19.030.891</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>18.303.190</u>	<u>18.773.096</u>
<b>11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.234 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 32.000 t.kr.		