

Calentegaarden ApS

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

CVR-nr. 27 39 09 94

Årsrapport

1. maj 2017 - 30. april 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. september 2018.

Ivan Valbjørn Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 7. september 2018

Direktion

Ivan Valbjørn Poulsen
Direktør

Bestyrelse

Dorthe Norup Poulsen

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 2017 - 30. april 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 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 7. september 2018

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jacob V. Kvist
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 31400

Selskabsoplysninger

Selskabet	Calentegaarden ApS c/o Lou Advokatfirma, Østergrave 4 8900 Randers C CVR-nr.: 27 39 09 94 Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Bestyrelse	Dorthe Norup Poulsen, Nordgade 17, 8920 Randers NV 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
Direktion	Ivan Valbjørn Poulsen, Sandgade 12, 8900 Randers C, Direktør
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelser	Spar Nord Bank Nykredit Bank
Advokatforbindelse	Lou Advokatfirma
Dattervirksomheder	T.P. Finans, Randers ApS, Randers Rist ApS, Randers
Associerede virksomheder	I & I Ejendomme II ApS, Randers Ejendomsselskabet Mulnæs 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. 498. 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 1.357 t.kr. mod 3.571 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.992 t.kr. mod 3.712 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. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Driftsomkostninger består af direkte omkostninger forbundet med udlejning af ejendom.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 af- og nedskrivninger.

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. Ejendomme- ne værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kom- mende år sammen med et afkastkrav, danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte vær- diansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset leve- tid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskriv- ninger 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 for- holdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirk- somhedens 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 overtagelses- metoden.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de ny tilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

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.

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.

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).

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatte tilgodehavender 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. Skatte tilgodehavender 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.

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 nettorealisationsværdi.

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

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på 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>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	1.357.476	3.570.926
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-150.000
Driftsresultat	1.357.476	3.420.926
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.301.530	1.357.718
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	265.056	260.683
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	158.385	185.856
Andre finansielle indtægter	3.652	8.239
Nedskrivning af finansielle aktiver	-11.000	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-962.534	-888.957
Resultat før skat	3.112.565	4.344.465
Skat af årets resultat	-120.701	-632.722
Årets resultat	2.991.864	3.711.743
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-228.781	1.118.401
Udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.500.000
Overføres til overført resultat	1.720.645	1.093.342
Disponeret i alt	2.991.864	3.711.743

Balance 30. april

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>32.000.000</u>	<u>32.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.000.000</u>	<u>32.000.000</u>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.824.107	8.819.303
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>1.348.651</u>	<u>683.595</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.172.758</u>	<u>9.502.898</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>37.172.758</u>	<u>41.502.898</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.469	62.039
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	758.525	9.703.769
	Andre tilgodehavender	5.775.538	1.853.639
	Periodeafgrænsningsposter	<u>31.746</u>	<u>33.366</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.573.278</u>	<u>11.652.813</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.101.303</u>	<u>565.605</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>13.674.581</u>	<u>12.218.418</u>
	Aktiver i alt	<u>50.847.339</u>	<u>53.721.316</u>

Balance 30. april

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.056.824	4.285.605
8	Overført resultat	17.393.233	15.672.588
9	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.500.000
	Egenkapital i alt	<u>23.075.057</u>	<u>21.583.193</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>6.385.533</u>	<u>6.463.052</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.385.533</u>	<u>6.463.052</u>
Gældsforpligtelser			
10	Gæld til realkreditinstitutter	18.641.345	18.849.821
	Deposita	<u>513.154</u>	<u>610.373</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.154.499</u>	<u>19.460.194</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	211.332	198.677
	Gæld til pengeinstitutter	0	116.348
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	348.254	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.118.956
	Selskabsskat	252.681	386.925
	Anden gæld	<u>1.419.983</u>	<u>2.393.971</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.232.250</u>	<u>6.214.877</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>21.386.749</u>	<u>25.675.071</u>
	Passiver i alt	<u>50.847.339</u>	<u>53.721.316</u>
1 Usikkerhed ved indregning eller måling			
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
12 Eventualposter			
13 Finansielle risici			

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets andre tilgodehavender, i alt t.kr. 498. Usikkerheden er fyldestgørende beskrevet i ledelsesberetningen, hvortil henvises.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	41.126	61.156
Andre finansielle omkostninger	<u>921.408</u>	<u>827.801</u>
	<u>962.534</u>	<u>888.957</u>

	<u>30/4 2018</u>	<u>30/4 2017</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. maj 2017	10.258.500	11.108.500
Tilgang i årets løb	700.000	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-850.000</u>
Kostpris 30. april 2018	<u>10.958.500</u>	<u>10.258.500</u>
Opskrivninger 1. maj 2017	21.741.500	20.891.500
Årets opskrivning	<u>-700.000</u>	<u>850.000</u>
Opskrivninger 30. april 2018	<u>21.041.500</u>	<u>21.741.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018	<u>32.000.000</u>	<u>32.000.000</u>

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 bedømmelse 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 2018	30/4 2017
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. maj 2017	5.177.293	5.177.293
Tilgang i årets løb	675.933	0
Afgang i årets løb	-5.177.292	0
Kostpris 30. april 2018	675.934	5.177.293
Opskrivninger 1. maj 2017	3.642.010	2.784.292
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	855.687	1.357.718
Årets tilbageførsler på afgang	-1.349.524	0
Udbytte	0	-500.000
Opskrivninger 30. april 2018	3.148.173	3.642.010
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018	3.824.107	8.819.303
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
T.P. Finans, Randers ApS	Randers	100 %
Rist ApS	Randers	100 %
5. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. maj 2017	40.000	40.000
Tilgang i årets løb	400.000	0
Kostpris 30. april 2018	440.000	40.000
Opskrivninger 1. maj 2017	643.595	382.912
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	265.056	260.683
Opskrivninger 30. april 2018	908.651	643.595
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018	1.348.651	683.595
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
I & I Ejendomme II ApS	Randers	50 %
Ejendomsselskabet Mulnæs ApS	Randers	33,33 %

Noter

	<u>30/4 2018</u>	<u>30/4 2017</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. maj 2017	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. maj 2017	4.285.605	3.167.204
Resultatandel	-228.781	1.118.401
	<u>4.056.824</u>	<u>4.285.605</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. maj 2017	15.672.588	14.579.246
Årets overførte overskud eller underskud	1.720.645	1.093.342
	<u>17.393.233</u>	<u>15.672.588</u>
9. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. maj 2017	1.500.000	1.500.000
Udloddet udbytte	-1.500.000	-1.500.000
Udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.500.000
	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	18.852.677	19.048.498
Heraf forfalder inden for 1 år	-211.332	-198.677
	<u>18.641.345</u>	<u>18.849.821</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>17.233.599</u>	<u>18.303.190</u>
11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.853 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 32.000 t.kr.		

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for dækning af fællesudgifter i ejerforening har selskabet stillet pant på nominelt 200 t.kr. Pantet omfatter ovenstående grunde og bygninger.

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån samt kautioneret for banklån for den associerede virksomhed Ejendomsselskabet Mulnæs ApS. Tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 30. april 2018 i alt 0 t.kr.

13. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 19.028 t.kr. Renteswappen løber kun en del af lånets løbetid. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes under finansielle indtægter/omkostninger, da den ikke anses som effektiv sikring af prioritetsgælden.