

NY EJENDOM A/S

Sorøvej 26
4291 Ruds Vedby

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

19/06/2018

Klaus Sell
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	8
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	13
-------------------------	----

Balance	14
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	16
----------------------------	----

Noter	17
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

NY EJENDOM A/S
Sorøvej 26
4291 Ruds Vedby

CVR-nr: 27408168
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor

Dansk Center Revision v/ registreret revisor Per Ole Nielsen
Kalundborgvej 4
4281 Gørlev
DK Danmark
CVR-nr: 94431468
P-enhed: 1002851399

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ny Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 13/06/2018

Direktion

Mogens Gyldenvang

Bestyrelse

Klaus Sell

Mogens Gyldenvang

Leif Bach Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i NY EJENDOM A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NY EJENDOM A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 13. Det fremgår heraf, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er behæftet med usikkerhed. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af denne usikkerhed. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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.

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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Erklæringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen, herunder særligt den for virksomheden fastsatte selskabsretlige eller tilsvarende lovgivning

Selskabet har i årets løb ydet lån til et bestyrelsesmedlem på kr. 60.000. Reglerne for at yde lån til selskabets ledelse i selskabslovens §210, stk. 2, har ikke været fulgt, hvilket kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse. Lånet har endvidere ikke været forrentet efter reglerne i selskabslovens §215, stk. 1.

Gørlev, 13/06/2018

Per Ole Nielsen , mne1020
Registreret revisor, FSR-danske revisorer
Dansk Center Revision v/ registreret revisor Per Ole Nielsen
CVR: 94431468

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i fast ejendom med henblik på udlejning samt handel med fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på tkr. 1.427, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på tkr. 18.431.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Der er anvendt samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og salg af handelsejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Salg af handelsejendomme indregnes på tidspunktet for salgsaftalens indgåelse, medmindre salgsaftalen indeholder betingelser der udskyder salgstidspunktet.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de handelsejendomme, som er solgt i årets løb. I vareforbruget indregnes endvidere omkostninger til mægler, advokat, tilstandsrapporter mv samt evt. nedskrivning på beholdningen af handelsejendomme.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger omfatter indtægter og omkostninger af sekundær karakter set i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter driftsomkostninger på ejendomme. Driftsomkostninger er ejendomsskatter, forbrugsafgifter, forsikringer, vedligeholdelse og andre udgifter som kan henføres til ejendommenes drift, herunder forbedringsudgifter på investeringsejendomme såfremt de ikke forventes at medføre en forøgelse af ejendommenes fremtidige afkast eller dagsværdi.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til salg og markedsføring, bildrift, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til virksomhedens medarbejdere samt lønafhængige

omkostninger.

Finansielle poster

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, amortisering af realkreditlån, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Dagsværdien opgøres ved hjælp af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller og -teknikker.

Investeringsejendomme til erhvervsmæssige formål:

Der foretages årligt måling af ejendommene med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Afkastprocenten fastsættes årligt på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for de pågældende ejendomstyper og dels på grundlag af ændringer i ejendommenes forhold.

Investeringsejendomme til bolig formål (parcelhuse og ejerlejligheder):

Grundlaget for vurderingen af dagsværdien er sammenligning med handelspriser for gennemførte handel af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsesstand, beliggenhed mv.

Gevinst eller tab ved afhændelse:

Gevinst eller tab ved afhændelse opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af omkostninger direkte tilknyttet afhændelsen og den regnskabsmæssige værdi på afhændelsestidspunktet. Gevinst og tab indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid som er fastsat til 5 år. Scrapværdi 0%.

Gevinst eller tab ved afhændelse af driftsmateriel og inventar opgøres som forskellen mellem salgspris, med fradrag af salgsmkostninger, og den regnskabsmæssige værdi på afhændelsestidspunktet. Fortjeneste eller

tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og driftsomkostninger.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi nedskrives til kr. 0. Har selskabet eventuelt tilgodehavender hos disse virksomheder, vurderes disse for værdiforringelse i henhold til sædvanlig regnskabspraksis for nedskrivning af tilgodehavender.

Har selskabet en juridisk eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance, indregnes en hensat forpligtelse.

Nettoopskrivning af kapitalandele overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter eliminering af interne fortjenester og tab.

Varebeholdninger

Handelsejendomme indregnes under omsætningsaktiver. Ejendommene måles til kostpris, der omfatter købsprisen med tillæg af istandsættelsesomkostninger. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Såfremt ejendommene efterfølgende reklassificeres til investeringsejendomme foretages omvurdering til handelsværdi på tidspunktet for reklassifikationen.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter pantebreve, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Pantebreve, der modtages som vederlag i forbindelse med ejendomssalg, måles først til kostpris (kursværdi på udstedelsestidspunkt), derefter indregnes disse til dagsværdi. Forventede kurstab på udstedelsestidspunktet fradrages i salgsprisen på ejendomme. Senere værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabsskat

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 gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. 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

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles gælden til amortiseret kostpris.

Gæld i fremmed valuta måles til balancedagens valutakurs. Valutakursændringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning	1	6.074.389	7.164.539
Vareforbrug		-263.019	-671.731
Andre driftsindtægter		16.550	99.510
Ejendomsomkostninger		-1.703.264	-1.929.176
Administrationsomkostninger		-846.219	-1.141.659
Bruttoresultat		3.278.437	3.521.483
Personaleomkostninger	2	-425.205	-429.028
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-48.217	-77.481
Resultat af ordinær primær drift		2.805.015	3.014.974
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	3	539.130	-801.528
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	-52.493	1.477.624
Andre finansielle indtægter	5	1.014.730	1.018.452
Nedskrivning af finansielle aktiver	6	180.739	0
Øvrige finansielle omkostninger	7	-2.809.282	-3.099.084
Ordinært resultat før skat		1.677.839	1.610.438
Skat af årets resultat	8	-250.543	-502.830
Årets resultat		1.427.296	1.107.608
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.427.296	1.107.608
I alt		1.427.296	1.107.608

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		76.500.000	76.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		77.041	87.758
Materielle anlægsaktiver i alt	9	76.577.041	76.287.758
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.406.073	2.511.308
Kapitalandele i associerede virksomheder		948.857	804.492
Deposita		60.000	60.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		3.414.930	3.375.800
Anlægsaktiver i alt		79.991.971	79.663.558
Fremstillede varer og handelsvarer		452.714	1.015.475
Varebeholdninger i alt		452.714	1.015.475
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		68.009	45.907
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.365.148	406.419
Andre tilgodehavender		3.944.268	6.288.285
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	10	15.416	151.831
Tilgodehavender i alt		8.392.841	6.892.442
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.109.286	7.709.691
Værdipapirer og kapitalandele i alt		7.109.286	7.709.691
Likvide beholdninger		16.777	2.169.188
Omsætningsaktiver i alt		15.971.618	17.786.796
Aktiver i alt		95.963.589	97.450.354

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		16.431.199	15.003.903
Egenkapital i alt		18.431.199	17.003.903
Hensættelse til udskudt skat		4.393.992	4.396.869
Hensatte forpligtelser i alt		4.393.992	4.396.869
Gæld til realkreditinstitutter		30.705.554	32.142.419
Gæld til banker		1.097.371	1.287.555
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		10.000.000	10.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11	41.802.925	43.429.974
Gæld til realkreditinstitutter		1.666.661	449.022
Gæld til banker		9.101.488	10.552.690
Leverandører af varer og tjenesteydelser		251.969	292.767
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.613.647	3.645.530
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		19.192	13.408
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	12	1.934.806	3.065.380
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		14.668.898	14.505.833
Periodeafgrænsningsposter		78.812	94.978
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		31.335.473	32.619.608
Gældsforpligtelser i alt		73.138.398	76.049.582
Passiver i alt		95.963.589	97.450.354

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	2.000.000	15.003.903	17.003.903
Årets resultat		1.427.296	1.427.296
Egenkapital, ultimo	2.000.000	16.431.199	18.431.199

Noter

1. Nettoomsætning

	2017 kr.	2016 kr.
Lejeindtægt	5.804.389	6.425.539
Salg af handelsejendomme	270.000	739.000
	<u>6.074.389</u>	<u>7.164.539</u>

2. Personaleomkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Løn og gager	407.889	404.036
Andre omkostninger til social sikring	17.316	24.992
	<u>425.205</u>	<u>429.028</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

	2017 kr.	2016 kr.
Andel af resultat efter skat, tilknyttede virksomheder	394.765	-929.588
Andel af resultat efter skat, associerede virksomheder	144.365	128.060
	<u>539.130</u>	<u>-801.528</u>

4. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2017 kr.	2016 kr.
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	0	161.169
Værdireguleringer der forøger værdien	476.478	2.178.220
Værdireguleringer der formindsker værdien	-528.971	-861.765
	<u>-52.493</u>	<u>1.477.624</u>

5. Andre finansielle indtægter

	2017	2016
	kr.	kr.
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	136.335	112.941
Andre finansielle indtægter	878.395	905.511
	<u>1.014.730</u>	<u>1.018.452</u>

6. Nedskrivning af finansielle aktiver

	2017	2016
	kr.	kr.
Tilbageførsel af tidligere nedskrivning	180.739	0
	<u>180.739</u>	<u>0</u>

Der er ikke længere grundlag for opretholdelse af en nedskrivning af tilgodehavender, hvorfor den tilbageføres.

7. Øvrige finansielle omkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	185.738	188.658
Andre finansielle omkostninger	2.623.544	2.910.426
	<u>2.809.282</u>	<u>3.099.084</u>

8. Skat af årets resultat

	2017	2016
	kr.	kr.
Aktuel skat	253.420	185.575
Ændring af udskudt skat	-2.877	317.255
	<u>250.543</u>	<u>502.830</u>

9. Materielle anlægsaktiver i alt

	Inv. ejendomme 2017 kr.	Inv. ejendomme 2016 kr.
Dagsværdi primo	76.200.000	78.700.000
Tilgang	352.493	1.683.546
Afgang	0	-5.500.000
Årets værdireguleringer	-52.493	1.316.454
Dagsværdi ultimo	76.500.000	76.200.000

Oplysning om ejendomme samt de væsentligste forudsætninger ved fastsættelse af dagsværdi:

Erhvervsejendomme der udlejes til detailhandel:

Ejendommenes dagsværdi	49.400.000	52.100.000
Antal ejendomme	7	8
Udlejningsprocent	100	100
Vedligeholdelse i % af lejeindtægt	6	6
Afkastkrav i %	6,25-9	6-9

Erhvervsejendomme der udlejes til servicefag/engroshandel:

Ejendommenes dagsværdi	11.700.000	9.500.000
Antal ejendomme	3	2
Udlejningsprocent	100	100
Vedligeholdelse i % af lejeindtægt	9	10
Afkastkrav i %	7-8	8

Ejendomme der udlejes til boligformål (parcellhuse og ejerlejligheder):

Ejendommenes dagsværdi	15.400.000	14.600.000
Antal ejendomme	20	19

Grundlaget for vurderingen af dagsværdien for disse ejendomme er sammenligning med handelspriser for gennemførte handler af tilsvarende ejendomme.

10. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende kr. 15.416 hos bestyrelsesmedlem advokat Klaus Sell, som er et forretningsmæssig mellemværende.

Der har i årets løb været et tilgodehavende på kr. 60.000 hos et medlem af selskabets bestyrelse. Udlånet har ikke været forrentet.

11. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld, investeringsejendomme	32.372.215	1.666.661	30.705.554	19.865.458
Bankgæld	1.288.183	190.812	1.097.371	189.790
Anden gæld	10.000.000	0	10.000.000	10.000.000
	43.660.398	1.857.473	41.802.925	30.055.248

12. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2017 kr.	2016 kr.
Prioritetsgæld, handelsejendomme	139.083	394.270
Gæld i solgte ejendomme	0	1.217.572
Deposita	884.568	954.268
Anden gæld	911.155	499.270
	1.934.806	3.065.380

13. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsregnskabet til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien på ejendomme til erhvervs-mæssige formål er opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det fremtidige afkastkrav. Ejendommenes fremtidige afkast er skønnet på baggrund af egne erfarings tal. Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendomme, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af investeringsejendomme. Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige og forsvarlige.

14. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er forpligtet i henhold til kautionforpligtelse overfor datterselskabet Foodgastro Aps's pengeinstitut samt enkelte vareleverandører. Kautionforpligtelserne er beløbslimiteret til max. kr. 2.400.000 og ubegrænset overfor enkelte vareleverandører.

Udstedt betalingsgaranti på kr. 1.380.000 som pengeinstitut har afgivet i f.m. mortifikation af ejerpantebrev.

15. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2017
	kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>68.252.714</u>
Samlet hæftelser:	
Prioritetsgæld (hovedstol)	36.954.851
Ejerpantebreve	8.425.000
Ejerlejlighedsforeninger	137.000
Hæftelser i alt	<u><u>45.516.851</u></u>

Ejerpantebreve kr. 6.200.000 er stillet til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

Ejerpantebreve kr. 2.225.000 er i selskabets behold.

Værdipapirer (pantebreve) med en regnskabsmæssig værdi på kr. 7.109.286 er stillet til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.