

**OLN Invest ApS**  
**Brennerpasset 98, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**2016/17**

---

**CVR-nr. 27 56 23 10**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. december 2017.

---

Ole Nielsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017**

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

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for OLN Invest 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. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 11. december 2017

### **Direktion**

Ole Uth Nielsen

Lasse Uth Nielsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i OLN Invest ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for OLN Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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.

Kolding, den 11. december 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

OLN Invest ApS  
Brennerpasset 98  
6000 Kolding

CVR-nr.: 27 56 23 10  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
14. regnskabsår

**Direktion**

Ole Uth Nielsen  
Lasse Uth Nielsen

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 4  
6000 Kolding

**Dattervirksomhed**

Brunico ApS, Kolding

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af investeringsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.126.253 kr. mod 905.545 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 897.876 kr. mod 456.748 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Værdiregulering af investeringsejendomme:

Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten værdiansat med baggrund i en opgjort dagsværdi, som er beregnet således:

Dagsværdien af selskabets udlejede investeringsejendomme er opgjort med baggrund i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, som med udgangspunkt i investeringsejendommens ordinære resultat før renter fastsætter dagsværdien med baggrund i en markedsbaseret diskonteringsfaktor.

Værdien er beregnet ud fra en kapitalforrentning på 6,4% i 2016/17 mod 7% i 2015/16.

Ved investeringsejendomme der er sat til salg, anvendes ejendomsmæglerens netto - salgsvurdering.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 30. september 2017 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Til illustration af følsomheden på investeringsejendommens værdiansættelse henvises til note 3/16.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for OLN Invest 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

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

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

Indregning af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme er tidligere indregnet til dagsværdi, som svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne er tidligere indregnet i resultatopgørelsen. I forbindelse med implementering af den nye årsregnskabslov er regnskabspraksis ændret således at dagsværdi jf. seneste årsregnskab, indgår som amortiseret kostpris. Herefter måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 73 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 16 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 47 t.kr. Balancesummen forøges med 0 t.kr., mens egenkapitalen pr. balancedagen forøges med 47 t.kr.

### 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.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

#### **Bruttoresultat vedrørende investeringsejendomme**

Bruttoresultatet indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, med fradrag af afholdte omkostninger. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandel indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### **Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af resultat efter skat efter fuld eliminering 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.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Moderselskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme der er udlejede 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 fastsat af eksterne mægleres statistiske bedømmelser, danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsejendomme der er sat til salg, måles til ejendomsmæglerens netto - salgsvurdering.

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".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Tilgodehavender

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

### 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).

### 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 OLN Invest ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.126.253</b>	<b>905.545</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	101.571	364.038
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.227.824</b>	<b>1.269.583</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	368.217	-183.798
Andre finansielle indtægter	0	690
Øvrige finansielle omkostninger	-525.983	-474.127
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.070.058</b>	<b>612.348</b>
1 Skat af årets resultat	-172.182	-155.600
<b>Årets resultat</b>	<b>897.876</b>	<b>456.748</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	319.069	-134.650
Udbytte for regnskabsåret	206.800	0
Overføres til overført resultat	372.007	591.398
<b>Disponeret i alt</b>	<b>897.876</b>	<b>456.748</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
3 Investeringsejendomme	15.837.747	17.530.370
Materielle anlægsaktiver i alt	15.837.747	17.530.370
4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	449.069	80.852
Finansielle anlægsaktiver i alt	449.069	80.852
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.286.816</b>	<b>17.611.222</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	24.239
Andre tilgodehavender	0	3.337
Tilgodehavender i alt	0	27.576
Likvide beholdninger	476.680	110
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>476.680</b>	<b>27.686</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>16.763.496</b>	<b>17.638.908</b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	319.069	0
7 Overført resultat	2.366.340	1.403.153
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	206.800	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.017.209</b>	<b>1.528.153</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	521.000	405.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>521.000</b>	<b>405.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	9.510.882	10.925.270
Deposita	270.756	292.756
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.781.638	11.218.026
Kortfristet del af langfristet gæld	444.600	491.900
Gæld til pengeinstitutter	0	554.239
Modtagne forudbetalinger fra kunder	66.300	129.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser	351.931	41.641
Gæld til tilknyttede virksomheder	407.310	380.168
Selskabsskat	240.966	0
Anden gæld	409.147	408.856
9 Finansielle instrumenter	1.523.395	2.481.275
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.443.649	4.487.729
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.225.287</b>	<b>15.705.755</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>16.763.496</b>	<b>17.638.908</b>

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11 Eventualposter**



**Noter**

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	222.882	0
Årets regulering af udskudt skat	-50.700	155.600
	<b><u>172.182</u></b>	<b><u>155.600</u></b>
 <b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	<u>21.497</u>	<u>21.497</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>21.497</u></b>	<b><u>21.497</u></b>
 Af- og nedskrivninger primo	<u>-21.497</u>	<u>-21.497</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-21.497</u></b>	<b><u>-21.497</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Noter**

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	16.501.019	17.155.730
Tilgang i årets løb	0	414.241
Afgang i årets løb	<u>-1.750.203</u>	<u>-1.068.952</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>14.750.816</u></b>	<b><u>16.501.019</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	1.029.351	773.121
Årets regulering til dagsværdi	222.380	477.370
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-164.800</u>	<u>-221.140</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>1.086.931</u></b>	<b><u>1.029.351</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>15.837.747</u></b>	<b><u>17.530.370</u></b>

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 eventuel indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres statistiske bedømmelser af markedsniveauet.

Investeringsejendomme der er sat til salg, måles til ejendomsmæglerens netto - salgsvurdering.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Beboelsesejendomme, Kolding - gns. afkast	6,4%
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,4%
Højeste afkastprocent	6,5%
Laveste afkastprocent	6,25%

**Noter**

30/9 2017

30/9 2016

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
8	5.235.000	6.587.746	-1.352.746
6	6.980.000	6.587.746	392.254

**4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

Anskaffelsessum primo	130.000	130.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>130.000</b>	<b>130.000</b>
Opskrivninger primo	-49.148	134.650
Årets resultat	368.217	-183.798
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>319.069</b>	<b>-49.148</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>449.069</b>	<b>80.852</b>

**Tilknyttet virksomhed:**

	Hjemsted	Ejerandel
Brunico ApS	Kolding	100 %

**5. Virksomhedskapital**

Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

**6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for opskrivninger primo	0	134.650
Resultatandel	319.069	-134.650
	<b>319.069</b>	<b>0</b>

**Noter**

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	1.403.153	1.349.324
Markedsværdi af renteswap	757.880	-689.169
Skatteværdi af renteswap	-166.700	151.600
Årets overførte resultat	<u>372.007</u>	<u>591.398</u>
	<b><u>2.366.340</u></b>	<b><u>1.403.153</u></b>
<b>8. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	<u>206.800</u>	<u>0</u>
	<b><u>206.800</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>9. Finansielle instrumenter</b>		
Finansielle instrumenter ialt	<u>1.523.395</u>	<u>2.481.275</u>
	<b><u>1.523.395</u></b>	<b><u>2.481.275</u></b>

Selskabet har indgået renteswaps på nom. 7.292.273 kr, som fastlåser selskabets realkreditrente frem til 2021/2036/2038 med henholdsvis 4,1%, 2,93% og 3,61%.

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.078 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 15.838 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.350 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 10.326.

**11. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 30. september 2017 i alt 0 t.kr.

## Noter

---

### 11. Eventualposter (fortsat)

#### Eventualforpligtelser (fortsat)

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har ikke påtaget sig garantiforpligtelser udover garantier forbundet med virksomhedens normale aktiviteter.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.