

**Multihuset ApS**  
**Ladegårdsvej 2, 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**  
**2017**

---

**CVR-nr. 27 74 85 46**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juni 2018.

---

Morten Herluf Nielsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Multihuset ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 30. maj 2018

### **Direktion**

Morten Herluf Nielsen  
Direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Multihuset ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Multihuset ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er opnået tilsagn om finansiell støtte fra selskabets pengeinstitut, således at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med forfald. Den finansielle støtte er en betingelse for selskabets fortsatte drift. Selskabets ledelse har på baggrund heraf aflagt selskabets årsrapport under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

#### **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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

Vejle, den 30. maj 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Christian Holm  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 29425

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Multihuset ApS  
Ladegårdsvej 2  
7100 Vejle

CVR-nr.: 27 74 85 46  
Stiftet: 19. maj 2004  
Hjemsted: Vejle Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
14. regnskabsår

### Direktion

Morten Herluf Nielsen, Direktør

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gunhilds Plads 2  
7100 Vejle

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 2.566 t.kr. mod 2.252 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -3.916 t.kr. mod 933 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende men forventeligt. Resultatet er påvirket negativt af dagsværdireguleringer på selskabets ejendomme, hvilket har påvirket resultatet negativt med i alt 5.100 t.kr.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Selskabets pengeinstitut har afgivet tilsagn om finansiel støtte i 2018, således at selskabet til enhver tid kan indfri sine forpligtelser i takt med forfald, hvilket er en forudsætning for selskabets fortsatte drift.

På baggrund af ovenstående er regnskabet aflagt under forudsætning af fortsat drift.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Multihuset 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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.

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5-10 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### 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. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

### 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.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2017	2016
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.565.707</b>	<b>2.251.873</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.100.361	0
3 Personaleomkostninger	-960.009	-894.407
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-60.580	-49.915
<b>Driftsresultat</b>	<b>-3.555.243</b>	<b>1.307.551</b>
Andre finansielle indtægter	2.235	1.054
Øvrige finansielle omkostninger	-362.665	-375.705
<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.915.673</b>	<b>932.900</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-3.915.673</b>	<b>932.900</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	932.900
Disponeret fra overført resultat	-3.915.673	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-3.915.673</b>	<b>932.900</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	259.537	204.890
5	Investeringsejendomme	<u>31.000.000</u>	<u>36.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>31.259.537</u>	<u>36.204.890</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>31.259.537</u></b>	<b><u>36.204.890</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	54.661	38.329
	Periodeafgrænsningsposter	<u>61.666</u>	<u>71.650</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>116.327</u>	<u>109.979</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.970</u>	<u>8.974</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>124.297</u></b>	<b><u>118.953</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>31.383.834</u></b>	<b><u>36.323.843</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-6.160.662	-2.244.989
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-6.035.662</u></b>	<b><u>-2.119.989</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	20.961.520	23.171.079
	Gæld til pengeinstitutter	4.748.000	4.748.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>25.709.520</u>	<u>27.919.079</u>
	Gældsforpligtelser	2.212.855	2.210.080
	Gæld til pengeinstitutter	6.722.952	5.369.163
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	36.516	90.647
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	106.058	257.315
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.226.594	1.226.594
	Anden gæld	1.405.001	1.370.954
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.709.976</u>	<u>10.524.753</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>37.419.496</u></b>	<b><u>38.443.832</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>31.383.834</u></b>	<b><u>36.323.843</u></b>

**1 Usikkerhed om going concern****7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8 Eventualposter**

## Noter

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Selskabets pengeinstitut har afgivet tilsagn om finansiel støtte i 2018, således at selskabet til enhver tid kan indfri sine forpligtelser i takt med forfald, hvilket er en forudsætning for selskabets fortsatte drift.

På baggrund af ovenstående er regnskabet aflagt under forudsætning af fortsat drift.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-5.100.361	0
	<b><u>-5.100.361</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	769.539	733.321
Pensioner	120.000	90.000
Andre omkostninger til social sikring	10.224	9.088
Personaleomkostninger i øvrigt	60.246	61.998
	<b><u>960.009</u></b>	<b><u>894.407</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	970.590	876.223
Tilgang i årets løb	115.226	94.367
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.085.816</u></b>	<b><u>970.590</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-765.700	-715.785
Årets af-/nedskrivninger	-60.579	-49.915
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-826.279</u></b>	<b><u>-765.700</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>259.537</u></b>	<b><u>204.890</u></b>



**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	43.626.828	43.626.828
Tilgang i årets løb	<u>100.361</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>43.727.189</u></b>	<b><u>43.626.828</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	-7.626.828	-7.626.828
Årets regulering til dagsværdi	<u>-5.100.361</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>-12.727.189</u></b>	<b><u>-7.626.828</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>31.000.000</u></b>	<b><u>36.000.000</u></b>

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,66

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.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 3.530 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende -6.036 t.kr. til -9.566 t.kr.

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
DLR Kredit	13.893.147	15.185.533
DLR Kredit	7.316.339	8.047.890
DLR Kredit	2.001.033	2.187.175
Kursregulering	<u>-36.144</u>	<u>-39.439</u>
	23.174.375	25.381.159
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.212.855</u>	<u>-2.210.080</u>
	<b><u>20.961.520</u></b>	<b><u>23.171.079</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>12.167.642</u>	<u>14.357.197</u>

## **Noter**

---

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.174 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 31.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 10.108 t.kr., er der tinglyst skadeløsbrev i alt 10.000 t.kr. og ejerpantebrev i alt 5.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 31.000 t.kr.

### **8. Eventualposter**

#### **Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en årlig leasingydelse på 5 t.kr. pr. 31. december 2017 udgør den resterende forpligtelse 1 t.kr.