

OSH Ejendomme ApS

Sletten 20, 8543 Hornslet

CVR-nr. 28 48 96 41

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2018

Dirigent:


.....





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for OSH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges 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 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornslet, den 20. april 2018

Direktion:



Martin Ellegaard Petersen

Bestyrelse:



Mogens Petersen
formand



Lissi Ellegaard Petersen



Martin Ellegaard Petersen



Pia Charlotte Ellegaard
Thyregod



Claus Ellegaard Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i OSH Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for OSH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Aarhus, den 20. april 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Tom B. Lassen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne24820



Kim R. Mortensen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne18513

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	OSH Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Sietten 20, 8543 Hornslet
CVR-nr.	28 48 96 41
Stiftet	9. februar 2005
Hjemstedskommune	Syddjurs
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mogens Petersen, formand Lissi Ellegaard Petersen Martin Ellegaard Petersen Pia Charlotte Ellegaard Thyregod Claus Ellegaard Petersen
Direktion	Martin Ellegaard Petersen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelse	Nordea Skt. Clemens Torv 2-6, 8000 Aarhus C
Advokat	Gorrissen Federspiel Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

t.kr.	2017	2016	2015	2014	2013
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	3.002	2.562	2.670	2.484	2.710
Resultat af ordinær primær drift	3.629	5.549	1.635	3.523	3.147
Resultat af finansielle poster	-1.877	-2.513	-2.410	-2.165	-2.435
Resultat før skat	1.751	3.036	-774	1.358	712
Årets resultat	1.366	2.368	-347	1.197	575
Balance					
Anlægsaktiver	76.700	75.800	72.276	72.891	71.715
Omsætningsaktiver	389	610	379	224	196
Aktiver i alt (balancesum)	77.089	76.410	72.655	73.115	71.911
Selskabskapital	500	500	500	500	500
Egenkapital	4.940	3.265	1.372	1.404	1.822
Hensatte forpligtelser	3.625	3.152	2.618	2.862	3.159
Langfristede gældsforpligtelser	64.572	66.674	64.673	66.076	64.236
Kortfristede gældsforpligtelser	3.951	3.318	3.992	2.774	2.694
Finansiering					
Egenkapital	4.940	3.265	1.372	1.404	1.822
Ansvarlig lånekapital	24.753	24.753	20.753	20.753	20.753
Ansvarligt kapitalgrundlag i alt	29.693	28.018	22.125	22.157	22.575
Nøgletal					
Afkastningsgrad	4,7 %	7,4 %	2,2 %	4,9 %	4,4 %
Likviditetsgrad	9,8 %	18,4 %	9,5 %	8,1 %	7,3 %
Egenkapitalforrentning	33,3 %	102,1 %	-25,0 %	74,2 %	31,6 %
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig kapital	38,5 %	36,7 %	30,5 %	30,3 %	31,4 %

Nøgletallene er beregnet således:

Afkastningsgrad = Resultat før finansielle poster x 100 / aktiver ultimo

Likviditetsgrad = Omsætningsaktiver ultimo x 100 / kortfristet gæld ultimo

Egenkapitalforrentning = Resultat x 100 / gennemsnitlig egenkapital

Soliditetsgrad inkl. ansvarlig kapital = (Egenkapital + ansvarlig lånekapital ultimo) x 100 / aktiver ultimo

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af ejendomme samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 1.366.148 kr. mod et overskud på 2.368.213 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 4.940.489 kr.

Selskabet foretager årligt en individuel vurdering af værdien af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende regnskabsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som enkeltstående hændelser. Årets værdiregulering af ejendommene udgør i alt 683.238 kr.

Med henblik på at sikre selskabets kapitalgrundlag er der i tidligere år indskudt ansvarlig lånekapital, som ultimo 2017 udgør 24.753.192 kr. Det samlede kapitalgrundlag ultimo 2017 udgør 29.693.681 kr., svarende til en soliditet på 38,5 %.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Der forventes et positivt og tilfredsstillende resultat før værdiregulering af ejendomme for 2018 på niveau med 2017.

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	3.001.720	2.562.301
2	Personaleomkostninger	-56.126	-43.244
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.945.594	2.519.057
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	683.238	3.029.802
	Resultat før finansielle poster	3.628.832	5.548.859
	Finansielle indtægter	8.173	8.173
	Finansielle omkostninger	-1.885.533	-2.520.862
	Resultat før skat	1.751.472	3.036.170
3	Skat af årets resultat	-385.324	-667.957
	Årets resultat	1.366.148	2.368.213
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.366.148	2.368.213
		1.366.148	2.368.213

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Balance

Note	kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	76.700.000	75.800.000
		<u>76.700.000</u>	<u>75.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>76.700.000</u>	<u>75.800.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	388.649	359.105
		<u>388.649</u>	<u>359.105</u>
	Likvide beholdninger	0	251.310
	Omsætningsaktiver i alt	<u>388.649</u>	<u>610.415</u>
	AKTIVER I ALT	<u>77.088.649</u>	<u>76.410.415</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	4.440.489	2.765.309
	Egenkapital i alt	<u>4.940.489</u>	<u>3.265.309</u>
	Hensatte forpligtelser		
8	Udskudt skat	3.624.855	3.152.368
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.624.855</u>	<u>3.152.368</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	37.170.679	38.677.416
	Renteswaps	4.689.600	5.085.795
9	Ansvarlig lånekapital	24.753.192	24.753.192
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	-2.040.977	-1.841.922
		<u>64.572.494</u>	<u>66.674.481</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.040.977	1.841.922
	Gæld til banker	284.004	0
	Forudbetalt husleje	108.465	87.477
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.659	52.660
	Deposita	1.075.384	1.025.005
	Anden gæld	389.322	311.193
		<u>3.950.811</u>	<u>3.318.257</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>68.523.305</u>	<u>69.992.738</u>
	PASSIVER I ALT	<u>77.088.649</u>	<u>76.410.415</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitaloppgørelse**

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	871.636	1.371.636
Overført via resultatdisponering	0	2.368.213	2.368.213
Andre værdireguleringer	0	-608.385	-608.385
Skat af egenkapitalbevægelser	0	133.845	133.845
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	2.765.309	3.265.309
Overført via resultatdisponering	0	1.366.148	1.366.148
Andre værdireguleringer	0	396.195	396.195
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-87.163	-87.163
Egenkapital 31. december 2017	500.000	4.440.489	4.940.489

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OSH Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt i egenkapitalen. Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost, som det sikrede.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører indtægter ved udlejning af boliglejemål og erhvervslejemål. Lejeindtægterne periodiseres til regnskabsåret og måles ekskl. moms.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, omregning af fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på balancedagen. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger for investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom ældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke afskrivninger på investeringsejendommene.

Gevinst eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsværdien reduceret med salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris og reduceres med nedskrivning til forventet tab efter individuel vurdering.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevne.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser måles til nutidsværdien af de resterende leasingydelser inkl. en eventuel garanteret restværdi baseret på de enkelte leasingkontraktens interne rente.

kr.	2017	2016
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	52.851	40.075
Andre omkostninger til social sikring	3.275	3.169
	<u>56.126</u>	<u>43.244</u>
Antal ansatte på balancedagen	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabets direktion og bestyrelse har ikke modtaget vederlag for regnskabsåret 2017.

kr.	2017	2016
3 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	385.324	667.957
	<u>385.324</u>	<u>667.957</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2017	65.084.318
Tilgang i årets løb	216.762
Kostpris 31. december 2017	65.301.080
Opskrivninger 1. januar 2017	10.715.682
Årets opskrivning	683.238
Opskrivninger 31. december 2017	11.398.920
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	76.700.000

5 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er (gennemsnit):

Aarhus:

Årlig lejeindtægt pr. kvadratmeter: 1.417 kr.
 Pris pr. kvadratmeter: 31.418 kr.
 Stigning i huslejeindtægter: 3,0 %
 Diskonteringsrente: 6,4 %
 Terminalværdi efter 10 år i alt: 50.718.224 kr.

Øvrige:

Årlig lejeindtægt pr. kvadratmeter: 928 kr.
 Pris pr. kvadratmeter: 15.142 kr.
 Stigning i huslejeindtægter: 3,0 %
 Diskonteringsrente: 8,7 %
 Terminalværdi efter 10 år i alt: 42.094.916 kr.

6 Selskabskapital

Selskabets anpartskapital er fordelt i anparter a 1.000 kr. og multipla heraf. Der er 500 stk. anparter. Anpartskapitalen er uændret de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 52.926 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
8 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	3.152.368	2.618.256
Årets ændring i udskudt skat	385.324	667.957
Skatteeffekt af egenkapitalbevægelser	87.163	-133.845
Udskudt skat 31. december	<u>3.624.855</u>	<u>3.152.368</u>

9 Ansvarlig lånekapital

kr.	<u>Tidspunkt for forfald</u>	<u>Udestående beløb</u>
Opsigeligt indtil den 31. december 2020, kvartalsvis fast rente på 5 % p.a.	31/12 2020	4.000.000
Opsigeligt indtil den 31. december 2025, fast rente på 3,0925 % p.a.	31/12 2025	10.376.596
Opsigeligt indtil den 31. december 2025, fast rente på 3,0925 % p.a.	31/12 2025	<u>10.376.596</u>
		<u>24.753.192</u>

10 Sikkerhedsstillelser

I ejendommene er tinglyst pantebreve på 42.858 t.kr. til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og ejerpantebreve på 14.840 t.kr. til sikkerhed for ejerforening og renteswap.