

MATERIELGÅRDEN ApS

Boller Slotsvej 17
8700 Horsens

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

18/12/2017

Carl Erik Graunkær
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--------------------------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	12
-------------------------	----

Balance	13
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	15
----------------------------	----

Noter	16
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden MATERIELGÅRDEN ApS
Boller Slotsvej 17
8700 Horsens

CVR-nr: 29208387
Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

Revisor Leif Mikkelsen & Partnere A/S, Registrerede revisorer
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1. th
8700 Horsens
DK Danmark
CVR-nr: 32676421
P-enhed: 1016443189

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 – 30. juni 2017 for Materielgården ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 – 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18/12/2017

Direktion

Carl Erik Graunkær

Bestyrelse

Carl Erik Graunkær

Mads Graunkær

Mikkel Graunkær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i MATERIELGÅRDEN ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MATERIELGÅRDEN ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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 vedr. fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 2 i regnskabet, hvoraf det fremgår at selskabet har negativ egenkapital, men at selskabets ledelse ikke forventer likviditetsproblemer, hvorfor årsrapporten i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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.

Horsens, 18/12/2017

Poul E. Brodersen , mne2483
Registreret revisor
Leif Mikkelsen & Partnere A/S, Registrerede revisorer
CVR: 32676421

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er projektudvikling, udlejningsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet drives fra lokaler beliggende Boller Slotsvej 17, 8700 Horsens.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets 12. regnskabsår er afsluttet med et nettoresultat på kr. 3.765.648. Årets resultat er påvirket i positiv retning med kr. 17.788.394 før selskabsskat vedrørende gældseftergivelse af mellemregning, og kr. 15.579.726 i negativ retning før selskabsskat vedrørende nedskrivning af ejendom.

Selskabet har omprioriteret ejendommen til fastforrentet 20 årig realkreditlån.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer en tilfredsstillende indtjening for det kommende år.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 3.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Fortsat drift

Selskabet har som følge af tab på swap-forretning og nedskrivning af ejendom en negativ egenkapital.

Selskabet har fået tilført et ansvarligt lån som rykker for samtlige kreditorer på t.kr. 15,9. Selskabets egenkapital andrager efter indregning af ansvarlig lån t.kr. 4.407.

Af selskabets kortfristede forpligtelser, som i alt lyder på t.kr. 50.945, forfalder mellemregninger og deposita ikke til betaling i det kommende regnskabsår. Disse udgør henholdsvis t.kr. 40.739 og t.kr. 2.548. Selskabets ledelse forventer at bibeholde selskabets kreditramme hos selskabets bankforbindelse. I øvrigt er nødvendig likviditet stillet til rådighed af koncernforbundne selskaber.

Selskabets ledelse forventer på baggrund af ovenstående ingen likviditetsproblemer, hvorfor regnskabet er udarbejdet ud fra going concern principper.

Resultatanvendelse

Årets resultat kr. 3.765.648 foreslås overført til næste år.

Egenkapital andrager pr. 30/6 2017 kr. -11.493.453.

Egenkapitalen efter indregning af ansvarlig lån andrager kr. 4.406.547

Anpartskapitalen udgør kr. 130.000.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Ændring i regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi. Dagsværdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Tidligere blev der foretaget af- og nedskrivninger på ejendommene og efterfølgende blev ejendommene reguleret til dagsværdi. Dagsværdireguleringen blev indregnet under egenkapitalen.

Ændringen medfører en forøgelse af indtjeningen i regnskabsåret 2015/16 med kr. 960.703 og en uændret egenkapitalen pr. 30/6 2016.

Herudover er regnskabspraksis uændret. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen under den pågældende post.

Resultatopgørelse

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringssejendommens driftsomkostninger

Investeringssejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Balance**Materielle anlægsaktiver**

Investeringssejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervssejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendomme er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensynstagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

I 2016/17 har ledelsen fastlagt et gennemsnitligt afkastkrav til 6,0%. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder m.v.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme"

Som følge af måling til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter som er indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

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 acontoskatte.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles 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 er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld og i egenkapitalen.

Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

Forskydning i markedsværdi valutaswap er indregnet i resultatopgørelsen. Swappen er indfriet i september måned 2017.

Resultatopgørelse 1. jul. 2016 - 30. jun. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		5.606.126	4.758.845
Resultat af ordinær primær drift		5.606.126	4.758.845
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-15.579.726	0
Andre finansielle indtægter		17.788.394	1.678.549
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-377.166	-486.836
Andre finansielle omkostninger		-5.469.460	-7.123.451
Ordinært resultat før skat		1.968.168	-1.172.893
Skat af årets resultat		1.797.480	264.367
Årets resultat		3.765.648	-908.526
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.765.648	-908.526
I alt		3.765.648	-908.526

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		109.562.000	120.955.000
Materielle anlægsaktiver i alt		109.562.000	120.955.000
Anlægsaktiver i alt		109.562.000	120.955.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.688.090	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	81.229
Udskudte skatteaktiver		7.218.811	6.538.851
Andre tilgodehavender		0	84.244
Periodeafgrænsningsposter		33.565	32.778
Tilgodehavender i alt		8.940.466	6.737.102
Likvide beholdninger		14.448.051	14.586.736
Omsætningsaktiver i alt		23.388.517	21.323.838
Aktiver i alt		132.950.517	142.278.838

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		130.000	130.000
Reserve for opskrivninger		-4.959.398	-8.733.058
Overført resultat		-6.664.055	-10.429.703
Egenkapital i alt		-11.493.453	-19.032.761
Andre hensatte forpligtelser		15.900.000	0
Hensatte forpligtelser i alt		15.900.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		58.783.879	58.841.264
Kreditinstitutter i øvrigt		0	23.752.896
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	58.783.879	82.594.160
Gæld til realkreditinstitutter		44.139	22.736
Gæld til banker		7.089.631	6.203.944
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		18.815.048	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		40.737.836	45.511.287
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.073.437	25.843.538
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	1.135.934
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		69.760.091	78.717.439
Gældsforpligtelser i alt		128.543.970	161.311.599
Passiver i alt		132.950.517	142.278.838

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2016 - 30. jun. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	130.000	-8.733.058	-10.429.703	-19.032.761
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	3.773.660	0	3.773.660
Årets resultat	0	0	3.765.648	3.765.648
Egenkapital, ultimo	130.000	-4.959.398	-6.664.055	-11.493.453

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Den andel af den langfristede gæld der forfalder efter mere end 5 år udgør ca kr. 55.000.000

2. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har som følge af tab på swap-forretning og nedskrivning af ejendom en negativ egenkapital.

Selskabet har fået tilført et ansvarligt lån som rykker for samtlige kreditorer på t.kr. 15,9. Selskabets egenkapital andrager efter indregning af ansvarlig lån t.kr. 4.407.

Af selskabets kortfristede forpligtelser, som i alt lyder på t.kr. 50.945, forfalder mellemregninger og deposita ikke til betaling i det kommende regnskabsår. Disse udgør henholdsvis t.kr. 40.739 og t.kr. 2.548. Selskabets ledelse forventer at bibeholde selskabets kreditramme hos selskabets bankforbindelse. I øvrigt er nødvendig likviditet stillet til rådighed af koncernforbundne selskaber.

Selskabets ledelse forventer på baggrund af ovenstående ingen likviditetsproblemer, hvorfor regnskabet er udarbejdet ud fra going concern principper.

3. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Der er bl.a. usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets anlægsaktiver.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Afkastkravet er fastsat på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, tomgang (også på baggrund af istandsættelser), lejersammensætning mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Bl.a. som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Udover de i årsrapporten iøvrigt oplyste forpligtelser forefindes der kun almindelige forretningsmæssige garantier.

Hæftelse til sambeskatning:

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Koncernens danske selskaber hæfter ligeledes solidarisk for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter på i alt t.kr. 58.828, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 109.562.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 10.500, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 10.500 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Sikkerhedsstillelse overfor Sydbank:

Sikkerhedsstillelse overfor Caripo Biler A/S. Ejerpantebreve i selskabets ejendom stor tkr. 10.500.

Sikkerhedsstillelse overfor Nykredit og Nykredit Bank A/S:

Selvskyldnerkaution overfor Graunkær Holding A/S, Caripo Ejendomsselskab A/S, Caripo Invest 1 ApS og Caripo Invest 2 ApS.

Deponeringskonto indregnet under likvide beholdninger t.kr. 14.446, er deponeret til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank.

Caripo Invest ApS har overfor Den Jyske Sparekasse afgivet tilbagetrædelseserklæring vedr. deres tilgodehavende.