

JAR Ejendomme A/S

**Sønderbrogade 16
8700 Horsens**

CVR-nr. 29 22 25 09

Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 19/11 2018

Jens Roesgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018	11
Balance pr. 30. juni 2018	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

JAR Ejendomme A/S
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

CVR-nr.: 29 22 25 09
Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Inge-Merete S. Roesgaard, formand
Søren Roesgaard
Jens Roesgaard

Direktion

Jens Roesgaard

Revision

CR
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Park Alle 350A
2605 Brøndby

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for JAR Ejendomme A/S.

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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 9. oktober 2018

Direktion

Jens Roesgaard

Bestyrelse

Inge-Merete S. Roesgaard
formand

Søren Roesgaard

Jens Roesgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JAR Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JAR Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 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 regnskabsbrugerne 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Brøndby, den 9. oktober 2018

CR

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 19 85 35

Jimmi Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30144

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom og drive udlejningsvirksomhed hermed.

Selskabet ejer 1 kontorejendom i Horsens og 2 boligejendomme i Aarhus midtby.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 8.398.773, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 38.126.052.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JAR Ejendomme A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til vedligeholdelsesforpligtelser, som opkræves over huslejen og ikke indbetales til Grundejernes Investeringsfond, omkostningsføres under ejendommens driftsomkostninger med modpost under hensatte forpligtelser.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i faktiske driftsresultater, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 3 - 7 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0,32 % korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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.

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

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.

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

Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Bruttofortjeneste		3.876.219	3.865.303
Personaleomkostninger	1	(320.884)	0
Resultat før af- og nedskrivninger		3.555.335	3.865.303
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	(94.986)	(94.986)
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		3.460.349	3.770.317
Værdireguleringer af investeringsaktiver	6	9.363.157	0
Resultat før finansielle poster		12.823.506	3.770.317
Finansielle indtægter	3	36.467	53.570
Finansielle omkostninger	4	(1.966.161)	(1.138.795)
Resultat før skat		10.893.812	2.685.092
Skat af årets resultat	5	(2.495.039)	(590.952)
Årets resultat		8.398.773	2.094.140
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		8.398.773	2.094.140
		8.398.773	2.094.140

Balance pr. 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	90.161.000	79.641.144
Indretning af lejede lokaler	7	94.984	189.970
Materielle anlægsaktiver		<u>90.255.984</u>	<u>79.831.114</u>
Deposita		300.000	300.000
Finansielle anlægsaktiver		<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>90.555.984</u>	<u>80.131.114</u>
Andre tilgodehavender		0	3.499
Periodeafgrænsningsposter		23.262	0
Tilgodehavender		<u>23.262</u>	<u>3.499</u>
Værdipapirer		0	1.053.000
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>1.053.000</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>23.262</u>	<u>1.056.499</u>
Aktiver i alt		<u>90.579.246</u>	<u>81.187.613</u>

Balance pr. 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		10.500.000	10.500.000
Overført resultat		27.626.052	19.014.037
Egenkapital	8	<u>38.126.052</u>	<u>29.514.037</u>
Hensættelse til udskudt skat		5.303.267	3.198.177
Gæld til realkreditinstitutter		42.169.763	42.481.128
Anden gæld		2.786.132	3.923.819
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>50.259.162</u>	<u>49.603.124</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	923.520	890.000
Kreditinstitutter		787.445	230.467
Selskabsskat		407.532	718.219
Anden gæld		68.835	231.766
Periodeafgrænsningsposter		6.700	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.194.032</u>	<u>2.070.452</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>52.453.194</u>	<u>51.673.576</u>
Passiver i alt		<u>90.579.246</u>	<u>81.187.613</u>
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter og ejerforhold	12		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2017	10.500.000	19.014.037	29.514.037
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	273.387	273.387
Årets resultat	0	8.398.773	8.398.773
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(60.145)	(60.145)
Egenkapital 30. juni 2018	<u>10.500.000</u>	<u>27.626.052</u>	<u>38.126.052</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	316.711	0
Andre omkostninger til social sikring	2.883	0
Personaleomkostninger	<u>1.290</u>	<u>0</u>
	<u>320.884</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>94.986</u>	<u>94.986</u>
	<u>94.986</u>	<u>94.986</u>
der fordeler sig således:		
Indretning af lejede lokaler	<u>94.986</u>	<u>94.986</u>
	<u>94.986</u>	<u>94.986</u>
3 Finansielle indtægter		
Kursreguleringer	<u>36.467</u>	<u>53.570</u>
	<u>36.467</u>	<u>53.570</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.170.694	1.138.795
Kursreguleringer omkostninger	<u>795.467</u>	<u>0</u>
	<u>1.966.161</u>	<u>1.138.795</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	466.532	758.956
Årets udskudte skat	2.105.090	50.177
Regulering af skat vedrørende tidligere år	(16.438)	0
	<u>2.555.184</u>	<u>809.133</u>
 der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	2.495.039	590.952
Skat af egenkapitalbevægelser	60.145	218.181
	<u>2.555.184</u>	<u>809.133</u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2017	69.841.143
Tilgang i årets løb	1.156.700
Kostpris 30. juni 2018	<u>70.997.843</u>
Værdireguleringer 1. juli 2017	9.800.000
Årets værdireguleringer	9.363.157
Værdireguleringer 30. juni 2018	<u>19.163.157</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>90.161.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 6 % og 14 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 0 % og 10 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 1 % og 3 % af lejeindtægterne.

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3 % - 7 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,00	4,50	5,00
Dagsværdi	103.137.000	90.161.000	80.351.000
Ændring i dagsværdi	12.976.000	0	(9.810.000)

7 Materielle anlægsaktiver

	<u>Indretning af le- jede lokaler</u>
Kostpris 1. juli 2017	474.928
Kostpris 30. juni 2018	474.928
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017	284.958
Årets afskrivninger	94.986
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018	379.944
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	94.984

Noter til årsrapporten

8 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. juli 2017</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2018</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Hensættelse til udskudt skat	3.198.177	5.303.267	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	43.371.128	43.093.283	923.520	38.011.910
Anden gæld	<u>3.923.819</u>	<u>2.786.132</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>50.493.124</u>	<u>51.182.682</u>	<u>923.520</u>	<u>38.011.910</u>

10 Eventualposter m.v.

For årene 2019-2021 er der indgået lejekontrakter vedrørende investeringsejendomme som indeholder en uopsigelighedsperiode og/eller et opsigelsesvarsel fra lejerens side. På baggrund heraf udgør de garanterede lejeindtægter frem til 30. juni 2021, 5.414 t.kr.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 43.093, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2018 udgør t.kr. 90.161.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 5.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 5.000 til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter.

Noter til årsrapporten

12 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

JR Holding Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

SR Holding Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

AR2S Invest ApS
Degnevænget 37
6000 Kolding